



Số/No. 09/CBTT-LIDECO-2026

Ha Noi, ngày 06 tháng 04 năm 2026
Ha Noi, day 06 month 04 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA SGDK TP.HCM

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities
Commission*

- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Vietnam Exchange*

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock
Exchange*

- Tên tổ chức /Organization name: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm/
Tu liem urban development joint stock company
- Mã chứng khoán/Securities Symbol: NTL
- Địa chỉ trụ sở chính/Address: Số 8 Đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ
Liêm – Hà Nội/No.08 Hoang Tang Bi street, Dong Ngac ward, Ha Noi city.
- Điện thoại/Telephone: 024.22213518
- Email: cbtt@lideco.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/Submitted by: Ông Lê Minh Tuấn/mr Le
Minh Tuan
chức vụ/Position: Chủ tịch HĐQT/Chairman of B.O.D

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

Báo cáo thường niên năm 2025/*Annual Report 2025*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
06/04/2026 tại đường dẫn: <http://lideco.vn/?p=9288>

*This information was disclosed on Company on date 06/04/2026 Available at:
<http://lideco.vn/?p=9288>*

Tôi 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.

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be
legally responsible for any misrepresentation.*



Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo/The report

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative/

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chairman of the Board



CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Minh Luân



**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN/ANNUAL REPORT

NĂM 2025

I. Thông tin chung/ General information

1. Thông tin khái quát/ General information

- Tên giao dịch/ *Trading name*: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM/
Tu liem Urban Development Joint-Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/ *Certificate of business registration No*:
0101533886
- Vốn điều lệ/ *Charter capital*: 1.219.799.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Owner's capital*: 1.219.799.000.000 VND
- Địa chỉ/ *Address*: Số 8 đường Hoàng Tăng Bí – Phường Đông Ngạc – Hà Nội. /8 Hoang
Tang Bi street – Dong Ngac ward – Ha Noi.
- Điện thoại/ *Telephone*: 024.221.3518 - Fax: 024.221.4125 - Email: lideco@lideco.vn
- Website: <http://www.lideco.vn>
- Mã cổ phiếu/ *Securities code*: NTL

Quá trình hình thành và phát triển/Incorporation and development process

Thành lập/ Establishment

Công ty Cổ phần phát triển đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974.

Tu Liem Urban Development Joint Stock Company, formerly known as Tu Liem

Construction Enterprise, was established in 1974.

Chuyển đổi sở hữu thành Công ty cổ phần/ Conversion to a Joint Stock Company

- ❖ 16/06/2004 Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB của UBND Thành phố Hà Nội với tên gọi là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
- ❖ Tháng 5/2007 Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 37,8 tỷ đồng lên 82 tỷ đồng và đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm với tên viết tắt LIDECO.
- ❖ Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với mã số doanh nghiệp 0101533886 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội sửa đổi lần thứ 18 ngày 29/09/2025. Vốn điều lệ là **1.219.799.000.000 đồng** (*Một nghìn hai trăm mười chín tỷ bảy trăm chín mươi chín triệu đồng*)

Niêm yết

- ❖ 21/7/2007 Cổ phiếu của Công ty (mã chứng khoán NTL) được giao dịch chính thức trên Sàn giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với tổng số 8.200.000 cổ phiếu.
- ❖ Quý II/2008 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007, Công ty đã niêm yết bổ sung 8.200.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 16.400.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 164 tỷ đồng.
- ❖ Quý II/2010 Công ty đã niêm yết bổ sung 16.400.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 32.800.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 328 tỷ đồng thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010.
- ❖ Quý II/2011 Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011, Công ty đã niêm yết bổ sung 30.800.000 cổ phiếu, nâng tổng số lên 63.600.000 cổ phiếu và nâng vốn điều lệ lên 636 tỷ đồng.

- ❖ 29/07/2020 Công ty hoàn tất thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14 sau khi thông qua Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 nội dung hủy cổ phiếu quỹ, giảm vốn Điều lệ.

Ngày 11/09/2020, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM đã có quyết định thay đổi đăng ký niêm yết chấp thuận cho Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm được thay đổi đăng ký niêm yết chứng khoán với nội dung thay đổi giá trị, số lượng chứng khoán niêm yết kể từ ngày 15/09/2020.

Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: **609.899.500.000 đồng.**

- ❖ 21/04/2023 Đại hội cổ đông thường niên Công ty đã thông qua thay đổi địa chỉ trụ sở chính về Công ty Số 8 đường Hoàng Tăng Bí – Quận Bắc Từ Liêm – Hà Nội. Công ty đã hoàn tất việc chuyển trụ sở Công ty vào tháng 4/2023 và thay đổi đăng ký kinh doanh, điều lệ Công ty theo quy định.

- ❖ 23/04/2024 ĐHĐCĐ đã bầu cử HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029 và thực hiện các nội dung: Thay đổi người Đại diện pháp luật, thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty và thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ sau khi thay đổi là: **1.219.799.000.000 đồng**

Các sự kiện khác/Other events

- ❖ Năm 2006 Thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư xây dựng.
- ❖ Năm 2007 Thành lập thêm 03 xí nghiệp xây lắp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp số 1, Xí nghiệp Xây lắp số 2, Xí nghiệp Xây lắp số 3).
Thành lập Ban quản lý Dự án KĐT Bắc Quốc lộ 32.
Thành lập Phòng Tư vấn giám sát
- ❖ Năm 2008 Thành lập thêm 02 xí nghiệp trực thuộc (Xí nghiệp Xây lắp điện nước và hạ tầng, Xí nghiệp Hoàn thiện và trang trí nội ngoại thất).

- ❖ Năm 2018 Phê duyệt phương án thoái vốn tại Công ty CP Lideco 8.
- ❖ Năm 2019 Bầu HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024. Phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT, tái bổ nhiệm và kiện toàn bộ máy lãnh đạo Công ty.

- ❖ Năm 2020 Bầu bổ sung 01 TV ĐLHQQT đảm bảo tỷ lệ TV ĐL HĐQT và thành viên HĐQT không điều hành theo quy định pháp luật hiện hành.
- ❖ Năm 2021 Tập trung đầu tư, xây dựng, kinh doanh các dự án đang có sẵn. Ổn định bộ máy tổ chức, quản lý và quản trị Công ty. Tiếp tục theo đuổi các dự án được giao lập quy hoạch và nghiên cứu mở rộng quỹ đất.

- ❖ Năm 2023 Hoàn tất việc thay đổi trụ sở chính Công ty về địa điểm văn phòng trụ sở cũ Công ty tại số 8 – Hoàng Tăng Bí – Bắc Từ Liêm – Hà Nội.

- ❖ Năm 2024 Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ mới 2024-2029 đã thành lập tiểu ban chiến lược nghiên cứu và đưa ra các báo cáo chiến lược theo yêu cầu của HĐQT về các lĩnh vực khác nhau trong đó có lĩnh vực đầu tư cổ phiếu niêm yết và dự án đầu tư bất động sản tiềm năng.

- ❖ *June 16th 2004* *The company was converted from a state-owned enterprise into a joint stock company (with no state ownership) under Decision No. 3755/QĐ-UB issued by the People's Committee of Hanoi City. It was renamed House Business and Construction Investment Joint Stock Company.*

- ❖ *May 2007* *The company completed its charter capital increase from 37.8 billion VND to 82 billion VND and changed its name to Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (LIDECO).*

- ❖ *July 29th 2020* *The company completed its 14th business registration amendment following the Resolution of Annual General Meeting (AGM) in 2020 regarding treasury stock cancellation and charter capital reduction.*
On September 11th 2020, Ho Chi Minh City Stock Exchange issued a decision to change the listing registration, approving Tu Liem Urban Development Joint Stock Company to change its stock listing registration with the content of changing the value and quantity of listed stocks from September 15th 2020.

*Charter capital after adjustment: **609,899,500,000 VND.***

- ❖ *April 21st 2023* *The Annual General Meeting (AGM) approved the relocation of the company's headquarters to No. 8 Hoang Tang Bi Street, Bac Tu Liem District, Hanoi. The company completed the relocation in April 2023, along with business registration and company charter updates.*

- ❖ *April 23rd 2024* *The Annual General Meeting (AGM) elected the Board of Directors for the 2024-2029 term and approved several key decisions: Change of legal representative, modification of the company's business activities, capital increase through the issuance of shares from owner's equity.*

*Charter capital after adjustment: **1,219,799,000,000 VND.***

Other events

- ❖ *In 2006* *Established Investment & Construction Consulting Enterprise.*
- ❖ *In 2007* *Established three additional construction enterprises: (Construction Enterprise No. 1, Construction Enterprise No. 2, Construction Enterprise No. 3)*
Established Project Management Board for North of National Highway 32 New Urban Area.
Established Consulting and Supervision Division.

- ❖ Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
- ❖ Kinh doanh bất động sản;
- ❖ Khai thác vật liệu xây dựng;

- *Lines of the business:*

- ❖ *Investment in development and business in exploitation of new urban area projects, residential areas and industrial parks;*
- ❖ *Construction of civil, traffic, irrigational and industrial works;*
- ❖ *Provision of construction investment consulting services: Project management, investment project preparation, construction design, construction quality inspection and construction equipment;*
- ❖ *Real estate business;*
- ❖ *Exploitation of construction materials;*

- Địa bàn kinh doanh/*Location of business:*

Địa bàn hoạt động chính của Công ty tại Hà Nội. Năm 2016, Công ty thành lập Chi nhánh LIDECO – Hạ Long để thực hiện đầu tư các dự án tại Tỉnh Quảng Ninh.

The Company's main location of business is in Hanoi. In 2016, the Company established LIDECO - Ha Long Branch to invest in projects in Quang Ninh Province.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus

- Mô hình quản trị/*Governance model.*

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng quản trị

Ban Tổng giám đốc

General Meeting of Shareholders

Board of Directors

General Directorate

- Cơ cấu bộ máy quản lý/*Management structure.*

Duy trì và hoạt động hiệu quả bộ máy cơ quan Công ty gồm 5 phòng chức năng, 2 ban quản lý dự án, 1 chi nhánh tại Hạ Long.

Maintain and effectively operate the Company's management structure including 5 functional divisions, 2 project management boards, and 1 branch in Ha Long.

- Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies:*

4. Định hướng phát triển/ Development orientations

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty/ *Main objectives of the Company..*

Mục tiêu ngắn hạn/ Short-term objectives

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ để đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Bất động sản

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

Kiên toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của LIDECO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hàng đầu của Việt Nam

Accelerate the investment process of projects and implement business operations on schedule to ensure optimal project exploitation efficiency, in line with the company's overall development strategy.

Actively seek new investment opportunities in domestic projects to expand investments, serving the objective of sustainable development.

Effectively analyze market trends and manage financial investments. Expand investment cooperation and equity contributions in potential and high-performing businesses and projects in the real estate sector.

Research, propose and develop optimal capital mobilization plans to support the company's ongoing projects.

Strengthen the management structure, recruit, and train a team of competent and qualified personnel to meet the company's production and business requirements.

Enhance financial capacity, business performance, and competitiveness, while expanding the scale and scope of operations. Accelerate LIDECO's growth to position it as a leading real estate enterprise in Vietnam.

- Development strategies in medium and long term.

Continue researching and investing in real estate business, urban development, and residential projects. Diversify products to ensure stable revenue and profit growth.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/ Development strategies in medium and long term.

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các khu đô và các khu nhà ở; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận.

Continue researching and investing in real estate business, urban development, and residential projects. Diversify products to ensure stable revenue and profit growth.

- 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/Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability.

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu “LIDECO”.

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “LIDECO”.

Focus on building a company with comprehensive development based on its core business in real estate investment and development, ensuring stable profit and dividend growth while continuously strengthening and promoting the "LIDECO" brand.

Maximize resources to enhance competitiveness and continuously improve the material and spiritual well-being of employees. Develop a corporate culture that reflects the unique identity of "LIDECO."

5. Các rủi ro/ Risks:

Những thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý hay chính sách cũng như đặc thù trong đầu tư, kinh doanh BĐS có thể ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh sản phẩm, tình hình tài chính cũng như các định hướng phát triển trong tương lai của Công ty.

Để kiểm soát tốt các rủi ro có thể gặp phải trong công tác điều hành kinh doanh cũng như quản trị Công ty, HĐQT Công ty luôn tăng cường giám sát hoạt động của ban TGD, các phòng/ ban thông qua các quy định nội bộ, các chương trình làm việc của UBKT, tiểu ban KTNB. Thường xuyên cập nhật các chính sách, chế độ pháp luật hiện hành để đảm bảo tính tuân thủ và có các chiến lược kinh doanh phù hợp.

Changes in economic, political, legal conditions, or policies, as well as the unique challenges of real estate investment and business, may impact product sales, financial

performance and future development strategies.

To effectively manage risks in business operations and corporate governance, the Board of Directors (BOD) continuously supervises the General Directorate and various departments through internal regulations, the Auditing Committee's programs, and internal control subcommittees. Regularly updating current legal policies and regulations ensures compliance and allows for the adoption of appropriate business strategies.

II. Tình hình hoạt động trong năm/Yearly Operations

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/Situation of production and business operations

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/ Implementation situation/actual progress against the plan:

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% HT
1	Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, hoạt động tài chính	80.000.000.000	129.898.679.349	161%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	30.000.000.000	32.745.078.459	106%
3	Trích nộp thuế TNDN (20%)	6.000.000.000	15.316.727.997	250%
4	Lợi nhuận sau thuế năm 2025	24.000.000.000	17.428.350.462	70%
5	Dự kiến cổ tức năm 2025	10% bằng tiền.	10% bằng tiền.	100%

No.	Description	Plan	Actual	% Completion
1	Total revenue from sales, service provision, and financial activities	80,000,000,000	129,898,679,349	161%
2	Total profit before tax	30,000,000,000	32,745,078,459	106%
3	Corporate income tax (20%)	6,000,000,000	15,316,727,997	250%
4	Profit after tax for 2025	24,000,000,000	17,428,350,462	70%
5	Expected dividend for 2025	10% in cash	10% in cash	100%

2. Tổ chức và nhân sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Directors:

- ❖ Ông Đinh Đức Tiệp – TGD/ Chief executive officer
- ❖ Ông Nguyễn Hồng Khiêm - Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director
- ❖ Ông Trần Trọng Nghĩa – Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director

- ❖ Ông Nguyễn Ngọc Thắng – Phó Tổng giám đốc/ Deputy Director
- ❖ Ông Đỗ Huy Khải – Kế toán trưởng/ Senior Manager of finance – accounting department & chief accountant

Tóm tắt lý lịch/ Summary of background

Họ và tên:	Đình Đức Tiệp
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1984
Nơi sinh:	Hải Quang - Hải Hậu Nam Định
CMND/ Hộ chiếu:	số 013479820 cấp tại Công An Hà Nội. Ngày 10/11/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	P214 - CT2A - KĐT Mỹ Đình II - TDP12, Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số ĐT liên lạc:	024.2214124
Trình độ văn hóa:	Đại Học
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Xây Dựng
Tóm tắt quá trình công tác:	<p>Từ 04/ 2008 đến 10/2010 là kỹ sư xây dựng công ty CP xây dựng và Thương mại Sao Bắc</p> <p>Từ 11/2009 đến 12/2010 là chuyên viên Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm</p> <p>Từ 01/2011 đến 05/2012 là Tổng giám đốc Công ty đầu tư và dầu khí Miền Nam</p> <p>Từ 06/2012 đến 12/2014 là Phó Giám đốc Công ty CP xây dựng DETECH Hà Nội</p> <p>Từ 01/2015 đến 31/12/2018 là Giám đốc Công ty CP phát triển đầu tư xây dựng Tây Đô</p> <p>Từ 04/2019 đến 23/04/2024 làm tại Công ty CP phát triển đô thị Từ Liêm – Chức vụ Phó TGD</p>

	Từ 04/2024 đến nay giữ chức vụ TGD Công ty
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 23/03/2026):	0%
Tỷ lệ sở hữu chứng khoán của mẹ là bà Nguyễn Thị Mai.	Sở hữu 3.862.880 cp NTL (3.17%)
Họ và tên:	NGUYỄN HỒNG KHIÊM
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	21/1/1977
Nơi sinh:	Tây Mỗ - Từ Liêm - Hà Nội
CMND:	011836222
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	B20/D21 Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy - HN
Số ĐT liên lạc:	042.2214124
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng Thạc sỹ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	Đội trưởng đội xây dựng Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
+ Từ năm 2000-7/2007	
+ Từ tháng 8/2007 đến tháng 07/2010	Phó trưởng ban thường trực Ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 08 năm 2010 đến nay	Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 11/2/2014 đến nay	Phó Tổng giám đốc kiêm Trưởng ban quản lý dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32.
+ Từ tháng 4/2019 đến nay	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT & Phó Tổng giám đốc
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 23/03/2026):	868.148 cổ phần

Họ và tên: **TRẦN TRỌNG NGHĨA**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 8/8/1971
Nơi sinh: Chí Linh – Hải Hưng
CMND: 011630554
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Tổ 2 khu 4C phường Hồng Hải, TP Hạ Long, QN
Số ĐT liên lạc: 0333.820678
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:
+ Từ T10/1997 đến 10/2007 Công ty cổ phần quốc tế Hoàng Gia
+ Từ T11/2007 đến T6/2016 Công ty đầu tư tài chính Hoàng Long
+ T6/2016 – Nay P.TGD Công ty & Giám đốc Chi nhánh Hạ Long
Số CP nắm giữ (tại thời điểm 23/03/2026): 0 cổ phần

Họ và tên: **ĐỖ HUY KHẢI**
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 7/5/1976
Nơi sinh: Chương Mỹ, Hà Nội
CMND: 013184377
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Tô Hiệu, Hà Cầu, Hà Đông, Hà Nội
Số ĐT liên lạc: 042.2214124
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - ĐH KTQD HN
Quá trình công tác:
Kế toán viên Công ty cổ phần xi măng Sông Đà –

+ Từ 1998-2002 Yaly – Gia Lai - HN
+ 2003-2004 Trưởng ban kế toán xí nghiệp 504-Công ty Sông Đà 5
+ 2005-2008 Cán bộ kế toán Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm
+ 2009-T4/2015 Phó phòng Kế toán - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm
+ T5/2015 – Nay Kế toán trưởng Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 23/03/2026): 0 cổ phần

Họ và tên: NGUYỄN NGỌC THẮNG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1983

Nơi sinh: Hà Nội

CCCD: 001083000977

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: TDP Đông Ngạc 1, Đông Ngạc, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Số ĐT liên lạc: 042.2214124

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng – Kỹ sư cấp thoát nước

Quá trình công tác:

+ Từ 2007-2016 Cán bộ kỹ thuật Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm

+ 2016-2020 Phó ban kỹ thuật – Chi nhánh Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm LIDECO Hạ Long.

+ 2020-2024 Phó phòng tư vấn giám sát - Công ty CP Phát triển đô thị Từ Liêm

+ T4/2024 – Nay Phó TGD - Công ty cổ phần phát triển Đô thị Từ Liêm & Trưởng phòng TCHC

Số CP nắm giữ (tại thời điểm 23/03/2026): 859.112 cổ phần

23/03/2026):

Full name: **Dinh Duc Tiep**

Gender : *Male*

Date of birth: *25/11/1984*

Place of birth: *Hai Quang, Hai Hau, Nam Dinh*

ID Card/ Citizen Identity Card No.: *013479820 issued on 10/11/2011 by Hanoi City's Police*

Nationality: *Vietnamese*

Ethnic Group: *Kinh*

Permanent residence: *Room 214 - CT2A – My Dinh II Urban Area – Group 12, My Dinh II, Nam Tu Liem, Hanoi*

Phone number: *024.2214124*

Education: *Undergraduate*

Qualification: *Civil Engineer*

Summary of working process: *04/2008 – 10/2010: Civil Engineer, North Star Construction - Trading Joint Stock Company*
11/2009 – 12/2010: Specialist, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.
01/2011 – 05/2012: General Director, Southern Investment and Petro Corporation
06/2012 – 12/2014: Deputy Director, DETECH Hanoi Construction Joint Stock Company.
01/2015 – 31/12/2018: Director, Tay Do Investment Development Construction Joint Stock Company.
04/2019 – 23/04/2024: Deputy General Director, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.
04/2024 – Present: General Director, Tu Liem Urban Development Joint Stock Company.

Number of shares held (as of 23/03/2026): *0%*

Shareholding percentage of the mother - Mrs. Nguyen Thi Mai Holding 3.862.880 NTL shares (3.17%)

Full name: NGUYEN HONG KHIEM

Gender : Male

Date of birth: 21/1/1977

Place of birth: Tay Mo – Tu Liem – Hanoi

ID Card/ Citizen Identity Card No.: 011836222

Nationality: Vietnamese

Ethnic Group: Kinh

Permanent residence: B20/D21 Dich Vong New Urban Area – Cau Giay – Hanoi

Phone number: 042.2214124

Qualification: Civil Engineer
Master of Business Administration

Working process:

- + 2000-7/2007 Construction Team Leader, House Business and Construction Investment Joint Stock Company*
- + 8/2007 - 07/2010 Standing Deputy Head, Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.*
- + 08/2010 – present Head of Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.*
- + 11/2/2014 – present Deputy General Director and Head of Project Management Board of the North of National Highway 32 New Urban Area.*
- + 4/2019 – present Member of Board of Directors & Deputy General Director*

Current positions at the listed organization: Member of Board of Directors & Deputy General Director

Number of shares held (as of 23/03/2026): 868.112 shares

Full name: **TRAN TRONG NGHIA**

Gender: Male

Date of birth: 8/8/1971

Place of birth: Chi Linh – Hai Hung

ID Card/ Citizen Identity Card No.: 011630554

Nationality: Vietnamese

Ethnic Group: Kinh

Permanent residence: Group 2, Zone 4C, Hong Hai Ward, Ha Long City, Quang Ninh

Phone number: 0333.820678

Qualification: Bachelor of Economics

Working process:

+ 10/1997- 10/2007 Royal International Corporation

+ 11/2007 - 6/2016 Hoang Long Financial Investment Joint Stock Company

+ 6/2016 – Present Deputy General Director of the Company & Director of Ha Long Branch

Number of shares held (as of 23/03/2026): 0 shares

Full name: **DO HUY KHAI**

Gender: Male

Date of birth: 7/5/1976

Place of birth: Chuong My, Hanoi

ID Card/ Citizen Identity Card No.: 013184377

Nationality: Vietnamese
Ethnic Group: Kinh
Permanent residence: To Hieu, Ha Cau, Ha Dong, Hanoi
Phone number: 042.2214124
Qualification: Bachelor of Economics - NEU
Working process:
+ 1998-2002 Accountant of Song Da Yaly Cement Joint Stock Company – Gia Lai - HN
+ 2003-2004 Head of Accounting Division of Enterprise 504- Song Da Company 5
+ 2005-2008 Accountant of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company
+ 2009-T4/2015 Deputy Head of Accounting Division - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company
+ T5/2015 – Nay Chief Accountant of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company
Number of shares held (as of 23/03/2026): 0 shares

Full name: **NGUYEN NGOC THANG**
Gender: Male
Date of birth: 09/11/1983
Place of birth: Hanoi
ID Card/ Citizen Identity Card No.: 001083000977

Nationality: Vietnamese
Ethnic Group: Kinh
Permanent residence: Dong Ngac Group 1, Dong Ngac, Bac Tu Liem, Hanoi
Phone number: 042.2214124

Qualification: Civil Engineer - Engineer of Water Supply and Drainage

Working process:

+ 2007-2016 *Technician of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

+ 2016-2020 *Deputy Head of Technical Division – LIDECO Ha Long Branch of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

+ 2020-2024 *Deputy Head of Consulting and Supervision Division - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company*

+ 4/2024 - present *Deputy General Director - Tu Liem Urban Development Joint Stock Company & Head of Organizational and Administrative Division*

Number of shares held (as of 23/03/2026): 859.112 shares

- Những thay đổi trong ban điều hành/ *Changes in the Board of Management: Không có/ None*

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động./*Number of staffs. Summary and changes of the employee policies.*

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 97 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 96 nhân viên).

As of the balance sheet date, there were 97 employees working for the Company (at the beginning of the year: 96 employees).

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/Investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/*Major investments:*

3.1 Dự án Chung cư LIDECO Hạ Long – Quảng Ninh/ LIDECO Apartment Building Project – Ha Long - Quang Ninh:

Việc kinh doanh các sản phẩm còn lại tại dự án: Hiện tại dự án còn tồn diện tích thương mại tầng 31 tháp B diện tích 1.077,49 m², sàn thương mại tầng 3 tháp B diện tích 1.1097.87m² do thị trường các sản phẩm thương mại cho thuê gặp khó khăn. Đối với văn phòng làm việc của Chi nhánh tại tầng 1+2 (VPB diện tích 405,12 m²) và 01 căn được giữ lại làm nhà ăn cho CBNV Chi nhánh sẽ đưa ra kinh doanh trước 31/12/2027. Trong năm 2025 đã

thực hiện bán 03 căn hộ còn lại thu về giá trị là: **4,4 tỷ đồng**.

Dư nợ phải thu khách hàng còn: **2.203.171.806 VNĐ** do một số khách hàng thuộc diện được mua tái định cư chưa bốc thăm, Công ty đã báo cáo Tỉnh phương án xử lý.

Đối với 21 căn hộ chưa được cấp GCNSH do khách hàng thuộc danh sách tái định cư chưa ký hợp đồng. Công ty đang làm việc với cơ quan ban ngành để hoàn thiện thủ tục cấp sổ đỏ trước khi hết hạn thời gian thực hiện dự án.

Regarding the business of remaining products: The project currently has remaining commercial areas, including the 31st floor of Tower B with an area of 1,077.49 m² and the commercial floor on the 3rd floor of Tower B with an area of 1,097.87 m², which have not yet been leased due to difficulties in the commercial leasing market. The office spaces of the Branch located on the 1st and 2nd floors (VPB, area of 405.12 m²) and one unit retained as a canteen for branch employees are expected to be put into business before December 31, 2027.

*In 2025, the Company completed the sale of the remaining three (03) apartments, generating liquidation proceeds of **VND 4.4 billion**.*

*Outstanding receivables from customers amounted to **VND 2,203,171,806**, mainly due to certain resettlement customers who have not yet participated in allocation draws; the Company has reported to the provincial authority on handling measures.*

For 21 apartments that have not yet been granted ownership certificates due to resettlement customers not having signed contracts, the Company is working with relevant authorities to complete procedures for issuance of land use right certificates before the project deadline.

3.2 Dự án khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long (23 ha) Quảng Ninh/Urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long city (23 ha), Quang Ninh

Dự án đã hoàn thành các công việc sau: Đưa toàn bộ sản phẩm đất nền của dự án ra kinh doanh thành công, bàn giao hạ tầng cho địa phương, hoàn thành cấp GCNSH cho khách hàng, thu hồi xong tiền GPMB của phần diện tích 1.78 ha.

The project has completed the following: successfully launched all land plot products to the market, handed over infrastructure to local authorities, completed issuance of ownership certificates to customers, and fully recovered site clearance costs for the 1.78-hectare area.

3.3 Dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lầm thành phố Hạ Long (Nay là phường Cao Xanh và Hà Lầm tỉnh Quảng Ninh)/Social Housing Project on land lot OXH-01 in Cao Thang, Ha Khanh,

and Ha Lam Wards, Ha Long City (now Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province):

Ngay sau khi được nhận quyết định giao chủ đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND Tỉnh Quảng Ninh, Hội đồng quản trị Công ty đã gấp rút triển khai thực hiện. Ngày 26/9/2025 Công ty đã được cấp phép xây dựng và tổ chức lễ khởi công dự án vào ngày 30/9/2025. Hiện tại, Công ty đang khẩn trương thi công phần móng cọc, làm thủ tục xin phê duyệt giá bán tạm tính, chuẩn bị các thủ tục cần thiết để tổ chức bán hàng cho các đối tượng được mua nhà theo quy định ngay khi có giấy phép đủ điều kiện bán hàng của sở xây dựng địa phương.

Với quy mô đầu tư xây dựng 01 tòa chung cư cao 19 tầng gồm 02 tầng khối đế, 17 tầng khối tháp và tum kỹ thuật, cung cấp 850 căn hộ. Tổng diện tích đất sử dụng: 15.255,6m², vốn đầu tư khoảng 963.8 tỷ đồng trong đó vốn của chủ đầu tư là 400 tỷ đồng, vốn huy động hợp pháp khác khoảng 563.8 tỷ đồng. Dự án góp phần hiện thực hóa mục tiêu phát triển nhà ở trước áp lực gia tăng về nhu cầu nhà ở của người lao động trên địa bàn Tỉnh.

Immediately after receiving Decision No. 2962/QĐ-UBND dated July 29, 2025 from the People's Committee of Quang Ninh Province approving the Company as the project developer, the Board of Directors promptly organized implementation. On September 26, 2025, the Company was granted a construction permit and held the groundbreaking ceremony on September 30, 2025. Currently, the Company is expediting pile foundation works, carrying out procedures for approval of provisional selling prices, and preparing necessary procedures to launch sales to eligible beneficiaries in accordance with regulations, immediately upon obtaining the certification of eligibility for sale from the local Department of Construction.

The project comprises one 19-storey apartment building, including a 2-storey podium, 17 residential floors, and a technical penthouse, providing 850 apartments. The total land area is 15,255.6 m², with a total investment of approximately VND 963.8 billion, including VND 400 billion in investor equity and approximately VND 563.8 billion from other lawful mobilized capital sources. The project contributes to addressing housing demand pressures and realizing housing development objectives for workers in the province.

3.4 Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu giấy – Hà nội/ Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay – Hanoi.

Các công việc chính đã thực hiện trong năm cụ thể như sau:

Thực hiện xong thủ tục xin điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án (lần 2): Ngày 30/5/2025 UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định số 2747/QĐ-UBND về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Trong đó, tổng mức đầu tư dự án được cập nhật, điều chỉnh là: 5.125 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành toàn bộ dự án Quý

1/2029.

Liên hệ và làm việc với các cơ quan quản lý nhà nước để thực hiện các thủ tục về GPMB, hỗ trợ tái định cư, đăng ký kế hoạch sử dụng đất theo quy định.

Hoàn thành nghĩa vụ tài chính và bàn giao xong mốc giới với Sở Nông nghiệp và môi trường các vị trí CC2, CC3, ĐX-1, ĐX-2, ĐX-4, ĐX-5. Phần nghĩa vụ tài chính bổ sung của ô đất CC1, N10 đang chờ với Sở Nông nghiệp và môi trường phê duyệt.

Tiếp tục làm việc với Ban quản lý dự án quận Cầu Giấy để triển khai công tác giải phóng mặt bằng các vị trí còn lại của dự án như: Tuyến đường 17.5m, ô đất CX+TG, No5, HH đồng thời làm thủ tục để bàn giao hạ tầng của dự án.

Thực hiện giải quyết xong các hồ sơ tồn đọng của các hộ dân chưa làm thủ tục xin cấp GCNQSH căn hộ tại tòa No9B1, No9B2

Key activities implemented during the year include:

Completion of procedures for the second adjustment of the project investment policy: On May 30, 2025, the People's Committee of Hanoi issued Decision No. 2747/QĐ-UBND approving the adjustment of the investment policy. Accordingly, the total investment was updated to VND 5,125 billion, with the project scheduled for full completion in Q1/2029.

Coordination and engagement with state management authorities to carry out procedures related to site clearance, resettlement support, and land use planning registration in accordance with regulations.

Fulfillment of financial obligations and completion of boundary handover with the Department of Agriculture and Environment for land plots CC2, CC3, DX-1, DX-2, DX-4, and DX-5. Additional financial obligations for land plots CC1 and N10 are pending approval by the Department of Agriculture and Environment.

Continued coordination with the Cau Giay District Project Management Board to implement site clearance for remaining areas of the project, including the 17.5-meter road, land plots CX+TG, No5, and HH, while completing procedures for infrastructure handover.

Resolution of outstanding dossiers for households that had not completed procedures for obtaining ownership certificates for apartments in buildings No9B1 and No9B2.

3.5 Công trình nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu N0-11 thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà nội/High-rise apartment building project on land lot N0-11 under the Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay District – Hanoi:

Ngày 11/8/2025 Hội đồng quản trị Công ty đã công bố quyết định số 08/2025/HĐQT-LIDECO phê duyệt đầu tư công trình nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu N0-11

thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu giấy – Hà nội. Ô đất có diện tích 4.641m² gồm 1 khối công trình cao 32 tầng và 02 tầng hầm. Phương án thiết kế cơ sở công trình gồm các chức năng 364 căn hộ ở, thương mại dịch vụ, văn phòng, tiện ích cư dân.

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện xong thủ tục GPMB ô đất và được chính quyền địa phương xác nhận hoàn thành GPMB, Sở Nông nghiệp và môi trường đã bàn giao mốc giới cho chủ đầu tư để thực hiện khởi công dự án đúng tiến độ theo kế hoạch.

On August 11, 2025, the Board of Directors issued Decision No. 08/2025/HĐQT-LIDECO approving the investment in the high-rise residential building on land lot N0-11 under the Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay District – Hanoi. The land plot has an area of 4,641 m² and includes one 32-storey building with two basement levels. The conceptual design includes 364 residential units, along with commercial, service, office, and resident utility functions.

In 2025, the Company completed site clearance procedures for the land plot and obtained confirmation from local authorities on completion of site clearance. The Department of Agriculture and Environment has handed over boundary markers to the investor to enable project commencement in accordance with the planned schedule.

3.6 Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (Khu đô thị LIDECO) – Hoài đức – Hà nội /North of National Highway 32 New Urban Area Project (LIDECO Urban Area) - Hoai Duc - Hanoi:

Đã bàn giao xong toàn bộ hạ tầng của dự án trong năm 2025. Duy trì ổn định công tác quản lý vận hành và an ninh, kỹ thuật của dự án.

Hoàn tất thủ tục cấp GCNSD đất và tài sản trên đất của ô đất TMDV CC2 và bàn giao đưa vào sử dụng cho khách hàng.

Thực hiện thủ tục đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án: Điều chỉnh tiến độ, tổng mức đầu tư và đề nghị được giao đầu tư xã hội hóa ô đất CC1, THCS, NT2. Dự kiến hoàn thành thủ tục trong quý 1 năm 2026 sẽ xong bước xin phê duyệt chủ trương đầu tư. Tiếp tục phối hợp cùng Huyện GPMB phần diện tích còn lại tại vị trí xây dựng LK6.

Completed the handover of the entire project infrastructure in 2025. Maintained stable operation, management, security, and technical services of the project.

Completed procedures for issuance of land use right certificates and assets attached to land for land plot TMDV CC2, and handed over to customers for use.

Implemented procedures for adjustment of the project investment policy, including adjustments to timeline and total investment, and proposals for assignment of investment in socialized projects for land plots CC1, THCS, and NT2. Approval of the investment policy is expected to be completed in Q1/2026. Continued coordination with the district

authority in site clearance for the remaining area at the LK6 construction location.

3.7 Công tác tìm kiếm các dự án khác/ Search for other projects:

Nghiên cứu cơ hội đầu tư dự án BĐS: HĐQT công ty đã khảo sát, nghiên cứu các hồ sơ đấu giá, đấu thầu, hợp tác kinh doanh các dự án tại Hà Nội và các địa bàn lân cận Hà Nội như Quảng Ninh, Hải Dương, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hà Nam.

Đầu tư chứng khoán: Trong năm 2025, HĐQT Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư chứng khoán ngắn hạn theo báo cáo đề xuất đầu tư của tiểu ban chiến lược, bước đầu ghi nhận kết quả khả quan. Tại ngày kết năm tài chính 31/12/2025, Công ty đã ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính trong đó lãi từ bán chứng khoán kinh doanh là: 70,1 tỷ đồng. Ngày 10/03/2026, Hội đồng quản trị tiếp tục phê duyệt hạn mức đầu tư chứng khoán bổ sung nâng tổng hạn mức đầu tư chứng khoán lên 650 tỷ đồng, giao Chủ tịch HĐQT trực tiếp chỉ đạo thực hiện với chủ trương nắm bắt tốt cơ hội đầu tư và linh hoạt cơ cấu danh mục theo diễn biến của thị trường.

Real estate investment opportunities: The Board of Directors conducted surveys and assessments of bidding, auction, and business cooperation opportunities for projects in Hanoi and neighboring provinces, including Quang Ninh, Hai Duong, Bac Giang, Thai Nguyen, and Ha Nam.

Securities investment: In 2025, the Board of Directors approved the policy for short-term securities investment based on the proposal of the Strategy Subcommittee, initially recording positive results. As of the fiscal year-end on December 31, 2025, the Company recognized financial income, including gains from trading securities amounting to VND 70.1 billion. On March 10, 2026, the Board of Directors further approved an additional securities investment limit, increasing the total investment cap to VND 650 billion, and assigned the Chairman of the Board of Directors to directly oversee implementation, with the objective of effectively capturing investment opportunities and flexibly adjusting the portfolio in line with market developments.

b) Các công ty con, công ty liên kết/ *Subsidiaries, associated companies*: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/ *(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies)*.

4. Tình hình tài chính/ Financial situation

a) Tình hình tài chính/ *Financial situation (ĐVT: triệu đồng)*

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm 2024/<i>Year</i> 2024	Năm 2025/<i>Year</i> 2025	% tăng giảm/ % <i>change</i>
--	--------------------------------------	--------------------------------------	---

Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	2.178.124	1.885.467	-13.44
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	1.441.314	17.517	-98.78
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	853.057	60.696	-92.88
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	-14.075	-26.838	-90.6
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	838.981	33.857	-95.96
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	620.095	20.859	-96.64
Tỷ lệ trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	12%	10%	-2%

- Các chỉ tiêu khác/*other figures:*

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/*Major financial benchmarks:*

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2024/<i>Year 2024</i>	Năm 2025/<i>Year 2025</i>	Ghi chú/<i>Note</i>
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i>	3.49	7.35	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)			
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i>	1.94	5.07	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/</u> Nợ ngắn hạn <i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/capital structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	0.28	0.15	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.39	0.17	

<i>(Debt/Owners' Equity ratio)</i>			
<p>3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i></p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ Total Assets</i>)</p>	<p>0.35</p> <p>0.45</p>	<p>0.03</p> <p>0.01</p>	
<p>4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)</p>	<p>0.4</p> <p>0.25</p> <p>0.18</p> <p>0.52</p>	<p>0.99</p> <p>0.01</p> <p>0.01</p> <p>3.4</p>	

5. *Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Shareholders structure, change in the owner's equity.*

a) *Cổ phần/Shares:*

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành:	121.979.900
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng:	121.979.900
Cổ phiếu phổ thông:	121.979.900
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:	121.979.900
Cổ phiếu phổ thông:	121.979.900
Cổ phiếu ưu đãi:	-
<i>Number of shares registered for issuance:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Number of shares sold to the public:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Common shares:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Preferred shares:</i>	-
<i>Number of shares repurchased:</i>	
<i>Common shares:</i>	
<i>Preferred shares:</i>	-
<i>Number of shares outstanding:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Common shares:</i>	<i>121.979.900</i>
<i>Preferred shares:</i>	-

b) Cơ cấu cổ đông/*Shareholders structure:*

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (*)	
					Shareholding structure	
					Tổ chức	Cá nhân
NO.	Subject	Number of shares	Proportional ownership (%)	Number of shareholders	Institution	Individual
1	Cổ đông lớn/ Major Shareholders	34.880.324	28.6	3	1	2
	- Trong nước/Domestic	25.386.624	20.81	2		2
	- Nước ngoài/Foreign	9.493.700	7.78	1	1	
2	Cổ đông khác/ Other shareholders	87.099.576	71,4	7.468	42	7.426
	- Trong nước/ Domestic	80.313.731	65.84	7.292	18	7.274
	- Nước ngoài/Foreign	6.785.845	5.56	176	24	152
TỔNG CỘNG/ TOTAL		121.979.900	100	7.471	43	7.428
Trong đó: - Trong nước/Domestic		105.700.355	86.65	7.294	18	7.276
- Nước ngoài/Foreign		16.279.545	13.35	177	25	152

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Không có/None

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Không có/None

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: Không có/None

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Report and assessment of the Board of Management*

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Assessment of operating results*

Kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty về cơ bản hoàn thành nhiệm vụ được ĐHCĐ thông qua. Mặc dù các dự án của Công ty trong năm đều đang trong giai đoạn triển khai đầu tư, xây dựng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý chưa ghi nhận doanh thu hiện hữu trong kỳ. Tuy nhiên, nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và duy trì sự ổn định trong hoạt động kinh doanh, Công ty đã chủ động, linh hoạt, phân bổ một phần nguồn vốn vào kênh đầu tư tài chính ngắn hạn và tiền gửi. Các hoạt động này góp phần tạo doanh thu và hỗ trợ cân đối dòng tiền, duy trì nền tảng tài chính trong giai đoạn phát triển dự án.

The Company's business performance in 2025 has generally fulfilled the targets approved by the General Meeting of Shareholders. Although the Company's projects during the year were still in the stages of investment, construction, and completion of legal procedures, and therefore did not generate recognized revenue during the period. The Company has proactively and flexibly allocated part of its capital into short-term financial investments and deposits in order to ensure efficient capital utilization and maintain business stability. These activities contributed to generating revenue, supporting cash flow balancing, and maintaining a solid financial foundation during the project development phase.

2. Tình hình tài chính/Financial Situation

a) Tình hình tài sản/Assets

Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/ Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).

Chỉ tiêu/Indicators	2024		2025	
	Giá trị/Values	Tỷ trọng/ Accounts for	Giá trị/Values	Tỷ trọng/ Accounts for
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN/ CURRENT ASSETS	2.117.847.681.181	97.2	1.832.632.205.735	97.18
I. Tiền và các khoản tương đương tiền/Cash and cash equivalents	577.047.733.383		511.664.808.384	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn/Short-term receivables	104.865.591.430		148.933.248.417	
IV. Hàng tồn kho/ Inventories	500.380.669.404		567.214.343.357	
V. Tài sản ngắn hạn khác/ Other current assets	627.450.511		3.364.033.403	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN/ NON-CURRENT ASSETS	60.277.272.845	2.8	52.835.656.536	2.8
I. Các khoản phải thu dài hạn/Long-term receivables	5.000.000		5.000.000	
II. Tài sản cố định/ Fixed assets	48.004.820.641		41.339.031.045	
IV. Tài sản dở dang dài hạn/Non-current assets in progress	10.731.253.192		10.731.253.192	
V. Đầu tư tài chính dài hạn/Long-term financial investments				
VI. Tài sản dài hạn khác/Other non-current assets	1.536.199.012		760.372.299	

Tổng tài sản/Total assets	2.178.124.954.026	100	1.885.467.862.271	100
----------------------------------	--------------------------	------------	--------------------------	------------

b) Tình hình nợ phải trả/*Debt Payable*

- Phân tích nợ phải trả xấu, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/*Analysis of outstanding debts, impact of the exchange rate changes on operating results of the company, and the cost of borrowing to the company's results.*

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán/*None*

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, management. Không có/*None*

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in the future:

Những chỉ tiêu phấn đấu năm 2026/ Business plan in 2026:

STT/No.	NỘI DUNG/ Contents	Giá trị/ Value
1	Doanh Thu/ Revenue	80,000,000,000
2	Lợi nhuận trước thuế/ Profit before tax	30,000,000,000
3	Cổ tức/ Dividend	10% in cash
4	Thu nhập bình quân/ Average income	VND 23,000,000

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có) – Không có/*None*

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/*Report related impact of the Company on the environment and society:*

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/*Management of raw materials:*

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/*The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/*The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

6.2. Tiêu thụ năng lượng/*Energy consumption:*

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/*Energy consumption - directly and indirectly.*

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/*Energy savings through initiatives of efficiently using energy.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/ *The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

6.3. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/*Water consumption (water consumption of business activities in the year)*

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/*Water supply and amount of water used.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/*Percentage and total volume of water recycled and reused.*

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/*Compliance with the law on environmental protection:*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.*

Không/ None

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/*The total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.*

Các dự án của Công ty luôn tuân thủ các quy định về hồ sơ pháp lý, đáp ứng các chuẩn mực về bảo vệ môi trường.

The Company's projects always comply with legal documents and satisfy environmental protection standards.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động/ *Policies related to employees*

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 97 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 96 nhân viên).

As of the balance sheet date, there were 97 employees working for the Company (at the beginning of the year: 96 employees).

Thu nhập Bình quân 23 triệu đồng/ng/th.

Average income: 23.000.000 dong/1person/month

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/
Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.

Đối với người lao động trong công ty, HĐQT Công ty luôn quan tâm đảm bảo chế độ lương, thưởng, BHYT, BHXH cho toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Ban lãnh đạo Công ty cũng chú trọng nâng cao đời sống tinh thần, rèn luyện sức khỏe bằng việc đầu tư xây dựng sân tập các môn thể thao bóng bàn, cầu lông, pickleball..tổ chức các giải thi đấu nội bộ góp phần xây dựng môi trường làm việc năng động, gắn kết.

Tổ chức các chương trình tham quan cho toàn thể CBNV vào dịp hè, khen thưởng cho các con em CBNV có thành tích học tập tốt qua đó lan tỏa giá trị nhân văn và trách nhiệm gia đình. Đặc biệt Ban lãnh đạo Công ty còn chú trọng chăm lo đời sống tinh thần cho lao động nữ vào các dịp 8/3, 20/10 thể hiện sự ghi nhận của ban lãnh đạo Công ty đối với CBNV nữ.

For employees, the Board of Directors ensures full implementation of salary, bonus, health insurance, and social insurance policies for all staff. The Company's leadership also emphasizes improving employees' well-being by investing in sports facilities (such as table tennis, badminton, and pickleball courts) and organizing internal tournaments to foster a dynamic and cohesive working environment.

The Company organizes annual trips for employees during the summer and provides rewards for employees' children with outstanding academic achievements, thereby promoting human values and family responsibility. Special attention is also given to female employees on occasions such as International Women's Day (March 8) and Vietnamese Women's Day (October 20), demonstrating recognition from the Company's leadership.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Training employees*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/
The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff.

Không có thông tin chính xác/*There's no exact information*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/
The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.

Cử cán bộ nghiệp vụ tham gia các lớp/ khóa đào tạo cập nhật chế độ kế toán, kiểm toán, chế độ về xây dựng cơ bản, tư vấn giám sát công trình, an toàn PCCC ...

The skills development and continuous learning program to support employees'

employment and career development.

Send professional staff to attend training classes/courses to update accounting and auditing regimes, basic construction regimes, construction supervision and consultancy, fire safety, etc.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ Report on responsibility for local community.

Luôn xác định rõ trách nhiệm với cộng đồng, xã hội là một nhiệm vụ quan trọng để doanh nghiệp tồn tại và phát triển bền vững, HĐQT Công ty thể hiện bằng những đóng góp thiết thực thông qua các hoạt động tài trợ, ủng hộ các địa phương, cụ thể: tặng quà cho người cao tuổi, ủng hộ quỹ hưu trí, cựu chiến binh, quỹ đền ơn đáp nghĩa, gia đình liệt sỹ ... Ủng hộ kinh phí cho UBND quận, phường nơi Công ty đầu tư dự án các hoạt động an sinh xã hội, các chương trình hoạt động cộng đồng.

The Board of Directors consistently recognizes corporate social responsibility as a key factor for sustainable development. This is demonstrated through practical contributions, including sponsorships and support for local communities, such as providing gifts for the elderly, contributing to pension funds, veterans' funds, gratitude funds, and supporting families of martyrs. The Company also contributes funding to district and ward People's Committees in areas where projects are implemented, supporting social welfare and community programs.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/ Green capital market activities under the guidance of the SSC.

Chưa tham gia/Null

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty/Assessments of the Board of Management on the Company's operation

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/Assessments of the Board of Management on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.

Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên Ủy ban kiểm toán, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, tiểu ban Chiến lược, Ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty đều hoàn thành khóa học và có chứng chỉ quản trị Công ty.

Thường xuyên cập nhật các thay đổi pháp lý mới nhất về Quản trị công ty, tham dự các hội thảo, diễn đàn về quản trị Công ty như: Diễn đàn “Mùa Đại hội cổ đông 2026: Tuân thủ hay Bứt phá – Hiệu quả hay Bền vững”, diễn đàn Thường niên về Quản trị công ty lần thứ 8 (AF8), Hội thảo chuyên sâu “Thực hành QTCT tốt vượt trên tuân thủ - Cam kết và

thực tiễn”, nghiên cứu Bộ Nguyên tắc Quản trị Công ty Việt Nam (VN CG Code 2026) được thực hiện theo nguyên tắc “Tuân thủ hoặc Giải trình” để từng bước xây dựng hệ thống quản trị Công ty tuân thủ theo các chuẩn mực và thông lệ quốc tế, minh bạch và hiệu quả và tăng cường quản trị rủi ro.

Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, đạt danh hiệu đạt chuẩn công bố thông tin IR AWARDS 2025 trong công tác công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư do Vietstock phối hợp cùng VAFE và tạp chí LIFI tổ chức. Báo cáo tình hình quản trị Công ty, báo cáo thường niên, cập nhật và cung cấp thông tin minh bạch, đầy đủ.

All members of the Board of Directors, the Audit Committee, the Internal Audit Subcommittee, the Strategy Subcommittee, the Executive Board, and heads/ deputy heads of departments completed corporate governance training programs and obtained relevant certifications.

The Company actively updated the latest legal developments in corporate governance and participated in seminars and forums, including: the forum “Shareholders’ Meeting Season 2026: Compliance or Breakthrough – Efficiency or Sustainability,” the 8th Annual Corporate Governance Forum (AF8), and the specialized workshop “Good Corporate Governance Practices Beyond Compliance – Commitments and Implementation.” The Company also studied and applied the Vietnam Corporate Governance Code 2026 (VN CG Code 2026) under the principle of “Comply or Explain,” gradually building a corporate governance system aligned with international standards and practices, enhancing transparency, effectiveness, and risk management.

The Company effectively implemented investor relations activities and complied with legal requirements on information disclosure in the securities market, receiving recognition as a winner of the IR Awards 2025 for information disclosure and investor relations, organized by Vietstock in collaboration with VAFE and LIFI Magazine. Corporate governance reports, annual reports, and other disclosures were prepared and published in a timely, transparent, and comprehensive manner.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management’ performance

Hội đồng quản trị Công ty tổ chức các cuộc họp tổng kết, sơ kết, định kỳ và bất thường cùng với ban TGD và các trưởng/phó phòng ban công ty để tổng kết đánh giá tình hình thực hiện các nội dung công việc. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định hiện hành cũng như tình hình thực hiện các nghị quyết HĐQT, đồng thời đưa ra các kế hoạch, mục tiêu công việc thực hiện tiếp theo thể hiện sự phối hợp chặt chẽ cùng ban TGD Công ty đặc biệt trong công tác triển khai đầu tư dự án.

Hàng tuần, các thành viên HĐQT được phân công công việc liên quan sẽ bố trí thời gian tham gia họp trực tiếp/trực tuyến cùng Ban TGD và các trưởng phòng/ban/chi nhánh để nghe báo cáo công việc thực hiện, các tồn tại, khó khăn và thảo luận đưa ra các định hướng công việc kịp thời.

The Board of Directors organized periodic, ad hoc, and review meetings with the Executive Board and heads/ deputy heads of departments to assess the implementation of assigned tasks, review compliance with current regulations, and monitor the execution of Board resolutions. At the same time, the Board of Directors established subsequent plans and objectives, reflecting close coordination with the Executive Board, particularly in the implementation of investment projects.

On a weekly basis, designated members of the Board of Directors participated in in-person or online meetings with the Executive Board and heads of departments/ divisions/ branches to receive updates on work progress, identify existing issues and challenges, and provide timely guidance and direction.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/*Plans, orientations of the Board of Directors*

- Khu đô thị mới Dịch Vọng – Cầu Giấy – Hà Nội

- Hoàn thành việc xin cấp giấy chứng nhận sở hữu đất cho vị trí ô đất N0-11
- Bàn giao xong toàn bộ hạ tầng của dự án
- Xác nhận diện tích đã GPMB đường 2.5 phối hợp phường cầu giấy để làm cơ sở cho nhà nước hoàn trả chi phí công ty đã chi
- Xác định xong chi phí GPMB tuyến đường 50 m thuộc dự án KĐT mới Dịch vọng - Cầu Giấy – HN để làm cơ sở báo cáo phường Cầu Giấy hoàn trả chi phí.
- Phần đầu hoàn thành xong các thủ tục thi công phần móng và đáp ứng quy định về điều kiện mở bán sản phẩm dự án “Công trình Nhà ở chung cư cao tầng tại ô đất ký hiệu NO-11 thuộc dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội” chậm nhất quý 1 năm 2027.
- Thực hiện thủ tục đầu tư vị trí ô đất xây dựng công trình công cộng đơn vị ở ký hiệu CC2, công trình đầu tư ô đất cây xanh đơn vị ở ký hiệu CX-TG.
- GPMB Phần còn lại ô đất HH (Xây dựng nhà hỗn hợp) và ô đất ĐX-1 (Đỗ xe) đường 17.5m, CX (Cây xanh), No-5: Phối hợp cùng Công ty cổ phần Hà Đô Rà soát lại diện tích cần phải GPMB, thống nhất kế hoạch, tiến độ và phương án thực hiện.

- Hoàn thiện phương án giá đất xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung cho các vị trí CC1 và NO-10
- Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm T.p Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) phân đấu tổ chức bán hàng xong trong năm 2026.
- DA KĐT M BQL 32: Tiếp tục phối hợp với địa phương GPMB xong các diện tích còn lại tại dự án KĐT mới BQL32, điều chỉnh chủ trương đầu tư xin xã hội hóa ô đất CC-1, THCS (Trung học cơ sở), NT2 (Nhà trẻ).
- Hội đồng quản trị cùng ban TGD tiếp tục tìm kiếm các dự án mới để tạo nguồn doanh thu và công việc cho những năm tiếp theo.
- *Dich Vong New Urban Area Project – Cau Giay District – Hanoi:*
- *Complete procedures for issuance of land use right certificates for land lot N0-11;*
 - *Complete handover of the entire project infrastructure;*
 - *Confirm site-cleared area of the 2.5-meter road in coordination with Cau Giay Ward as a basis for reimbursement of costs incurred by the Company;*
 - *Finalize site clearance costs for the 50-meter road under the Dich Vong New Urban Area Project as a basis for reporting to Cau Giay Ward for reimbursement;*
 - *Strive to complete procedures for foundation construction and meet conditions for project sales launch of the “High-rise Apartment Building on land lot N0-11 under the Dich Vong New Urban Area Project, Cau Giay Ward, Hanoi” no later than Q1/2027;*
 - *Carry out investment procedures for public facility land plot CC2 and green space land plot CX-TG;*
 - *Complete site clearance for the remaining areas of land plots HH (mixed-use development), DX-1 (parking), 17.5-meter road, CX (green space), and No-5 in coordination with Ha Do Joint Stock Company, including reviewing site clearance areas and agreeing on implementation plans and timelines;*
 - *Finalize land pricing plans to determine additional financial obligations for land plots CC1 and N0-10.*
- *Social Housing Project on land lot OXH-01 under the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards, Ha Long City (now Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province): Strive to complete sales activities within 2026.*
- *Bac National Highway 32 New Urban Area Project: Continue coordination with local*

authorities to complete site clearance for the remaining areas; adjust the investment policy to include socialization of land plots **CC-1, THCS (secondary school), and NT2 (kindergarten)**.

- The Board of Directors and the Executive Board will continue to seek new projects to generate revenue and ensure business continuity in the coming years.

V. Quản trị công ty/Corporate governance :

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/Members and structure of the Board of Directors:

STT	Thành viên HĐQT	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Chức danh khác tại các tổ chức khác
1	Lê Minh Tuấn Chủ tịch HĐQT/ <i>Chairman</i> , TVHĐQT không điều hành Non-executive member of B.O.D	1.72%	Không có/None
2	Đình Quang Chiến Phó Chủ tịch/ <i>Vice Chairman</i> TVHĐQT không điều hành/ Non-executive member of B.O.D	12.74%	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung; Thành viên HĐQT Công ty BHT BOD member of BHT, SEB
3	Vũ Gia Cường TVHĐQT không điều hành/ <i>Non-executive member of</i> B.O.D	6.06%	Không có/None
4	Nguyễn Hồng Khiêm TVHĐQT/ <i>Member of B.O.D</i>	0.71%	Không có/None
5	Trần Quang Hiện TV Độc lập/ <i>Independent</i> <i>member of B.O.D</i>	0%	BOD member of PVL

6	Lê Anh Tuấn TV Độc lập/ <i>Independent member of B.O.D</i>	0.16%	Không có/None
7	Đình Thu Thủy TV HĐQT không điều hành/ <i>Non-executive member of B.O.D</i>	0%	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và phát triển Điện miền trung BOD member of of SEB

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/*The committees of the Board of Director:*

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty/*the Company's Internal Audit Sub-Committee*

danh sách các thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty gồm các ông/bà có tên sau:

the list of members of the Company's Internal Audit Sub-Committee, including the following individuals:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Nhiệm vụ
1	Trần Quang Hiện	UV HĐQT độc lập & Chủ tịch ủy ban kiểm toán/ <i>Independent member of B.O.D & Audit Committee manager</i>	Trưởng ban/Manager
2	Đình Đức Tiệp	TGD/ Chief executive officer	Phó ban/Deputy manager
3	Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng/ <i>Senior Manager of finance – accounting department & chief accountant</i>	Phó ban thường trực/ Deputy standing manager
4	Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT & Phụ trách quản trị công ty/ <i>excutive assistant to B.O.D & person in charge of corporate governance</i>	Thành viên/member
5	Trần Xuân Cường	Trưởng phòng Kinh tế/ <i>economic management department</i>	Thành viên/member
6	Nguyễn Hải Long	Chuyên viên kế toán/ <i>accounting staff</i>	Thành viên/member

Tiểu ban chiến lược/*The Strategy Sub-Committee*

Tiểu ban chiến lược gồm các thành viên sau:

The Strategy Sub-Committee including the following individuals:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Nhiệm vụ
1	Lê Anh Tuấn	UV HĐQT độc lập/ <i>Independent</i>	Trưởng ban/manager

		member of B.O.D	
2	Đình Quang Chiến	Phó Chủ tịch/ Vice Chairman	Thành viên/member
3	Vũ Gia Cường	UV HĐQT/ Member of B.O.D	Thành viên/member
4	Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ Chairman	Thành viên/member

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors:*

- HĐQT Công ty trong năm 2025 đã tổ chức 20 cuộc họp với hình thức trực tiếp kết hợp trực tuyến để đảm bảo có sự tham gia đầy đủ của các thành viên HĐQT. Các thành viên HĐQT tại phiên họp đều đảm bảo đã xem xét, đánh giá các hồ sơ, báo cáo, tờ trình với tinh thần trách nhiệm cao, mọi vấn đề trong nội dung cuộc họp đều được thảo luận công khai trước khi tiến hành biểu quyết. Các nghị quyết trong năm 2025 đều đạt tỷ lệ nhất trí 100%, thể hiện sự đoàn kết, đồng thuận trong việc đưa ra các định hướng quan trọng của Công ty.
- Các nghị quyết HĐQT ban hành trong năm bám sát nội dung nghị quyết ĐHCĐ nhằm đảm bảo mục tiêu hoàn thành kế hoạch kinh doanh, giữ vững sự ổn định và bền vững của Công ty trong giai đoạn nền kinh tế có nhiều biến động.
- Các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được phân công, tuân thủ các quy định của Công ty cũng như quy định pháp luật hiện hành. Thực hiện chỉ đạo, giám sát việc thực hiện các nội dung nghị quyết HĐQT đã thông qua một cách hiệu quả.
- *In 2025, the Board of Directors held 20 meetings in both in-person and online formats to ensure full participation of its members. At each meeting, members of the Board of Directors carefully reviewed and evaluated documents, reports, and proposals with a high sense of responsibility. All matters were openly discussed prior to voting. All resolutions adopted in 2025 achieved a 100% approval rate, demonstrating strong unity and consensus in determining key strategic directions of the Company.*
- *Resolutions issued by the Board of Directors throughout the year closely adhered to the resolutions of the General Meeting of Shareholders, ensuring the achievement of business objectives while maintaining the Company's stability and sustainable development amid economic volatility.*
- *Members of the Board of Directors successfully fulfilled their assigned duties, complied with the Company's regulations as well as applicable laws, and effectively directed and supervised the implementation of the approved resolutions.*

8.3 Kết quả giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2025.

- Hội đồng quản trị Công ty tổ chức các cuộc họp tổng kết, sơ kết, định kỳ và bất thường cùng với ban TGD và các trưởng/phó phòng ban công ty để tổng kết đánh giá tình hình thực hiện các nội dung công việc. Kiểm tra việc tuân thủ các quy định

hiện hành cũng như tình hình thực hiện các nghị quyết HĐQT, đồng thời đưa ra các kế hoạch, mục tiêu công việc thực hiện tiếp theo thể hiện sự phối hợp chặt chẽ cùng ban TGD Công ty đặc biệt trong công tác triển khai đầu tư dự án.

- Hàng tuần, các thành viên HĐQT được phân công công việc liên quan sẽ bố trí thời gian tham gia họp trực tiếp/trực tuyến cùng Ban TGD và các trưởng phòng/ban/chi nhánh để nghe báo cáo công việc thực hiện, các tồn tại, khó khăn và thảo luận đưa ra các định hướng công việc kịp thời.
- *The Board of Directors organized periodic, ad hoc, and review meetings with the Executive Board and heads/ deputy heads of departments to assess the implementation of assigned tasks, review compliance with current regulations, and monitor the execution of Board resolutions. At the same time, the Board of Directors established subsequent plans and objectives, reflecting close coordination with the Executive Board, particularly in the implementation of investment projects.*
- *On a weekly basis, designated members of the Board of Directors participated in in-person or online meetings with the Executive Board and heads of departments/ divisions/ branches to receive updates on work progress, identify existing issues and challenges, and provide timely guidance and direction.*
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị (Báo cáo năm 2025)/Resolutions/Decisions of the Board of Directors (**Annual report**):

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>	Tỷ lệ thông qua <i>Approval rate</i>
1	01/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	18/01/2025	- Phê duyệt hạn mức đầu tư chứng khoán <i>Approve of the securities investment limit.</i>	7/7
2	02/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	18/01/2025	- Tổng kết hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024 và dự kiến một số chỉ tiêu kế hoạch tài chính cần phấn đấu năm 2025. - Nghe báo cáo tình hình kiểm kê tài sản đến thời điểm 0h ngày 01/01/2025.	7/7

			<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt chi phí liên quan đến cải tạo, sửa chữa hạ tầng phục vụ công tác bàn giao hạ tầng dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long. - Phê duyệt giá trị quyết toán chi phí hạng mục phụ trợ liên quan đến công tác triển khai đầu tư tòa nhà chung cư N011 dự án KĐT M Dịch Vọng – Cầu Giấy – HN”. - Chương trình nghỉ Tết nguyên đán Ất Ty và thưởng tết cho cán bộ nhân viên Công ty. <p><i>Summary of the company’s business performance in 2024 and proposed key financial target to be achieved for 2025</i></p> <p><i>Approve costs related to the improvement and repair of infrastructure for the handover of the project’s infrastructure in the urban area of Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p><i>Report on the status of asset inventory as of 12:00 AM on January 1, 2025.</i></p> <p><i>Approval of the final settlement cost of auxiliary project cost items at the “High-rise Apartment Building NO11” - Dich Vong Urban Area.</i></p> <p><i>Approve the Lunar New Year bonus, holiday schedule, and New Year programs of the Company.</i></p>	
3	03/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	17/02/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt một số chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 - Công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 - Phê duyệt tiếp tục ký các hợp đồng cung 	7/7

			<p>cấp dịch vụ quản lý, vận hành tại dự án KĐT BQL 32.</p> <p><i>Approval of specific business plan for 2025</i></p> <p><i>Organizing the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for 2025.</i></p> <p><i>Approve contracts for service provision, project operation and management at the North National Highway 32 Urban Area Project</i></p>	
4	04/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	20/03/2025	<p>- Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.</p> <p><i>Approve the time, location, and agenda for the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) in 2025.</i></p>	7/7
5	05/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	31/03/2025	<p>- Thông qua phương án tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại ô đất OXH1 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Lâm, Hà Khánh thành phố Hạ Long.</p> <p>- Phê duyệt một số hạng mục chi phí liên quan đến bàn giao hạ tầng tại dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p> <p>- Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến quản trị hành chính, văn phòng.</p> <p>- Phê duyệt chi phí trồng và thay thế cây xanh dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, thành phố Hạ Long.</p> <p><i>Approve the investment participation plan for the Social Housing Project at land lot OXH-01 under the Urban Area Project in</i></p>	7/7

			<p><i>Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards (currently Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province).</i></p> <p><i>Approve some cost items related to infrastructure handover at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p> <p><i>Approve certain administrative, office management costs.</i></p> <p><i>Approve costs for planting and replacing trees at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City.</i></p>	
6	06/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	09/04/2025	<p>Phê duyệt hạn mức đầu tư chứng khoán bổ sung.</p> <p><i>Approve of the additional securities investment limit.</i></p>	7/7
7	07/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	10/04/2025	<p>- Phê duyệt lịch nghỉ Giỗ tổ Hùng Vương và nghỉ lễ 30/4 - 1/5</p> <p>- Phê duyệt nhân sự và phân công nhiệm vụ ban tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025</p> <p><i>Approve of the holiday schedule for Hung King's commemoration Day, April 30th and May 1st.</i></p> <p><i>Approve of Organizing committee's members list and task assignments for the Annual General Meeting of Shareholders (AGM) for 2025.</i></p>	7/7
8	08/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	16/06/2025	<p>- Phê duyệt các nội dung chi phí liên quan đến công tác bàn giao hạ tầng dự án khu đô thị các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà</p>	7/7

			<p>Lâm, TP Hạ Long và phê duyệt một số chi phí hoạt động của Chi nhánh.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt nhận kinh phí hỗ trợ GPMB và thực hiện bàn giao một phần diện tích đất đã GPMB còn lại thuộc dự án KĐT M Dịch Vọng, Cầu Giấy, HN. - Phê duyệt chi phí thuê thẩm tra thiết kế cơ sở công trình nhà ở Chung cư cao tầng No11 tại lô đất No11 KĐT M Dịch Vọng – Cầu Giấy – HN. - Thông qua chương trình nghỉ mát hè 2025 cho toàn thể CBNV <p><i>Approve of expenses related to infrastructure handover at the urban area project in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam wards, Ha Long City. And branch operating expenses.</i></p> <p><i>Approval of the receiving support funding for land clearance and carry out the handover a portion of the remaining land area in in the Dich Vong Urban Area project.</i></p> <p><i>Approval of the expenses to verify the basic design of High-rise Apartment Building NO11 - Dich Vong Urban Area project.</i></p> <p><i>Approve of the 2025 summer vacation for all employees.</i></p>	
9	09/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	17/07/2025	<ul style="list-style-type: none"> - Phê duyệt báo cáo thực hiện kế hoạch các chỉ tiêu tài chính 6 tháng đầu năm 2025 và dự kiến một số chỉ tiêu tài chính 6 tháng cuối năm 2025. Kế hoạch nhiệm vụ công việc thực hiện 6 tháng cuối năm 2025. 	7/7

			<p>- Báo cáo kiểm kê tình hình tài sản toàn Công ty có đến 0h ngày 01/07/2025.</p> <p><i>Approval of the report on the implementation of financial targets for the first six months of 2025 and the projected financial targets for the last six months of 2025; and approval of the work plan and tasks to be implemented in the last six months of 2025.</i></p> <p><i>Approval of the report on the Company-wide asset inventory as of 00:00 on July 1, 2025</i></p>	
10	10/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	11/08/2025	<p>Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án.</p> <p>Phê duyệt kết quả lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình</p> <p><i>Approval of certain cost items related to project investment activities.</i></p> <p><i>Approval of the results of the selection of the architectural design option for the project.</i></p>	7/7
11	11/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	19/08/2025	<p>Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án.</p> <p>Phê duyệt một số nội dung chi phí đầu tư trang thiết bị văn phòng</p> <p><i>Approval of certain cost items related to project investment activities.</i></p> <p><i>Approval of certain investment expenditures for office equipment.</i></p>	7/7
12	12/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	26/08/2025	<p>Phê duyệt thực hiện quyền mua chứng khoán TCH</p> <p><i>Resolution on the approval for the exercise of TCH share purchase rights</i></p>	7/7
13	13/2025/NQ -HĐQT-	20/09/2025	<p>Phê duyệt dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất có</p>	7/7

	LIDECO		<p>ký hiệu OXH-01 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh)</p> <p>Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến đầu tư dự án và chi phí hoạt động của Chi nhánh</p> <p>Phê duyệt đơn vị tài trợ vốn để thực hiện dự án là Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội.</p> <p><i>Approval of the Social Housing Project at land lot OXH-01 under the Urban Area Project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards (currently Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province).</i></p> <p><i>Approval of certain cost items related to project investment activities and operating expenses of the Branch.</i></p> <p><i>Approval of VietinBank – Tay Ha Noi Branch as the financing institution for project implementation..</i></p>	
14	14/2025/NQ-HĐQT-LIDECO	22/09/2025	<p>Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh).</p> <p>Phê duyệt một số nội dung chi phí liên quan đến quản lý vận hành Dự án khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32</p> <p><i>Approval of the construction design for implementation after the basic design stage of the Social Housing Project at land lot</i></p>	7/7

			<p><i>OXH-01 under the Urban Area Project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards (currently Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province).</i></p> <p><i>Approval of certain cost items related to the operation and management of the Bac National Highway 32 New Urban Area Project.</i></p>	
15	14A/2025/NQ-HĐQT-LIDECO	14/10/2025	<p>Phê duyệt các thủ tục liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất cho khách hàng tại tòa Trung tâm thương mại và siêu thị tại ô đất CC2 Dự án khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32, thị trấn Trầm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.</p> <p><i>Approval of procedures related to the issuance of land use right certificates and ownership of assets attached to land for customers at the Commercial Center and Supermarket Building on land parcel CC2 under the Bac National Highway 32 New Urban Area Project, Tram Troi Town, Hoai Duc District, Hanoi.</i></p>	7/7
16	16/2025/NQ-HĐQT-LIDECO	21/10/2025	<p>Phê duyệt kết quả kinh doanh quý 3 năm 2025 và một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện quý 4 năm 2025</p> <p>Phê duyệt một số nội dung liên quan đến chi phí thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) và các khoản kinh phí khác của Chi nhánh.</p> <p>Phê duyệt phương án bán các phần diện tích</p>	7/7

			<p>còn lại tại chung cư Lô 4, Lô 5 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.</p> <p><i>Approval of the business performance results for the third quarter of 2025 and certain key tasks to be implemented in the fourth quarter of 2025.</i></p> <p><i>Approval of certain cost items related to the implementation of the Social Housing Project at land lot OXH-01 under the Urban Area Project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards (currently Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province), and other expenditures of the Branch.</i></p> <p><i>Approval of the sales plan for the remaining floor areas at Apartment Buildings Lot 4 and Lot 5 on Tran Hung Dao Street, Ha Long City, Quang Ninh Province.</i></p>	
17	17/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	02/12/2025	<p>HĐQT thống nhất phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền.</p> <p><i>The Board of Directors approved the record date for the payment of the 2025 interim cash dividend.</i></p>	7/7
18	18/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	03/12/2025	<p>Phê duyệt giao dịch tín dụng, thế chấp/cầm cố tài sản và phê duyệt Mẫu hợp đồng cho vay, Hợp đồng bảo đảm.</p> <p><i>Approval of credit transactions, mortgage/pledge of assets, and approval of standard forms of Loan Agreements and Security Agreements</i></p>	7/7
19	19/2025/NQ -HĐQT-	08/12/2025	<p>Phê duyệt chi phí GPMB cho 1 phần diện tích thuộc KĐT Dịch Vọng – Cầu Giấy –</p>	7/7

	LIDECO		HN <i>Approval of land clearance compensation costs for a portion of land within the Dich Vong – Cau Giay New Urban Area Project, Hanoi.</i>	
20	20/2025/NQ -HĐQT- LIDECO	25/12/2025	<p>Phê duyệt một số nội dung liên quan đến chi phí thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-01 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) và các khoản kinh phí khác.</p> <p>Phê duyệt chi phí thuê tư vấn khảo sát lập báo cáo kinh tế kỹ thuật cải tạo mạng lưới cấp nước sạch và chống thất thoát nước thuộc dự án Khu Đô thị mới Dịch Vọng – HN.</p> <p>Phê duyệt phương án nhân sự Ủy ban kiểm toán</p> <p>Một số nội dung khác liên quan đến lịch nghỉ Tết Dương Lịch</p> <p><i>Approval of certain cost items related to the implementation of the Social Housing Project at land lot OXH-01 under the Urban Area Project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards (currently Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province), and other expenditures.</i></p> <p><i>Approval of consultancy service costs for survey and preparation of the economic–technical report on renovation of the clean water supply network and reduction of water loss under the Dich Vong New Urban Area Project, Hanoi.</i></p>	7/7

			<p><i>Approval of the personnel plan for the Audit Committee.</i></p> <p><i>Other matters related to the New Year holiday schedule.</i></p>	
--	--	--	---	--

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of independent members of the Board of Directors.*

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ Công ty/*The Internal Audit Sub-Committee of the Company:*

Trong năm 2025, tiểu ban kiểm toán nội bộ đã thực hiện 02 cuộc kiểm toán tại các đơn vị trực thuộc như chi nhánh Hạ Long, 02 Ban quản lý dự án, cơ quan công ty với nội dung rà soát các hồ sơ pháp lý dự án, kiểm toán nội bộ các báo cáo tài chính năm 2025, các BCTC quý, bán niên năm 2025. Kiểm tra các hạng mục chi phí, công nợ phải thu khách hàng, hồ sơ bán hàng, tiến độ bàn giao hạ tầng kỹ thuật của các dự án. Tiểu ban KTNB cũng đã xây dựng kế hoạch hoạt động của tiểu ban năm trong năm 2025 trình HĐQT và Ủy ban kiểm toán phê duyệt.

The Internal Audit Sub-Committee of the Company: In 2025, the internal audit sub-committee conducted two audits at subsidiary units, including the Ha Long branch, two project management boards, and the company's headquarters. The audits focused on reviewing the legal documentation of projects, conducting internal audits of the financial statements for 2025, quarterly and semi-annual financial statements for 2025. The committee also examined cost items, accounts receivable from customers, sales records, and the progress of infrastructure handovers for projects. The internal audit sub-committee also developed its operational plan for 2025, which was presented to the Board of Directors and the Audit Committee for approval.

Tiểu ban chiến lược/*the Strategy Sub-Committee*

Với nhiệm vụ chính là tìm kiếm cơ hội đầu tư mới, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và đa dạng hóa nguồn thu cho Công ty. Năm 2025, tiểu ban chiến lược đã góp phần nhỏ trong việc hoàn thành mục tiêu kế hoạch kinh doanh của Công ty cụ thể mảng đầu tư tài chính ngắn hạn.

Đối với hoạt động đầu tư chứng khoán ngắn hạn, Tiểu ban xây dựng nguyên tắc lựa chọn danh mục đầu tư theo hướng thận trọng, ưu tiên các tài sản có giá trị, tính thanh khoản

cao, chỉ số tài chính cơ bản tốt, tình hình tài chính lành mạnh và tiềm năng tăng trưởng ổn định. Tiểu ban thường xuyên tổ chức họp đánh giá công tác đầu tư nhằm đảm bảo an toàn vốn, đánh giá lại rủi ro và hiệu quả đầu tư, chiến lược được xây dựng các kịch bản phù hợp với bối cảnh kinh tế vĩ mô nhiều biến động.

Bên cạnh đó, tiểu ban cũng chủ động nghiên cứu và đề xuất cơ hội đầu tư dự án BĐS tiềm năng tới Hội đồng quản trị Công ty. Với mục tiêu tập trung các dự án có pháp lý rõ ràng, vị trí tốt, gia tăng giá trị trong trung và dài hạn.

With the primary responsibility of identifying new investment opportunities, optimizing capital efficiency, and diversifying the Company's revenue streams, the Strategy Subcommittee made a modest contribution to the achievement of the Company's business plan targets in 2025, particularly in the area of short-term financial investments.

For short-term securities investment activities, the Subcommittee established portfolio selection principles based on a prudent approach, prioritizing assets with strong value, high liquidity, sound fundamental financial indicators, healthy financial conditions, and stable growth potential. The Subcommittee regularly held meetings to assess investment activities in order to ensure capital safety, reassess risks and investment efficiency, and develop strategies aligned with various scenarios under a volatile macroeconomic environment.

In addition, the Subcommittee proactively conducted research and proposed potential real estate investment opportunities to the Board of Directors, focusing on projects with clear legal status, strategic locations, and the potential to enhance value in the medium and long term.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*the list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year.*

The list of Board of Directors have corporate governance certification under listing regulations

1. Ông Lê Minh Tuấn
2. Ông Đinh Quang Chiến
3. Ông Vũ Gia Cường
4. Ông Nguyễn Hồng Khiêm
5. Ông Lê Anh Tuấn

6. Ông Trần Quang Hiện
7. Bà Đinh Thu Thủy

Toàn bộ các thành viên HĐQT, Ủy ban Kiểm toán, tiểu ban KTNB, tiểu ban chiến lược, ban TGD, phụ trách quản trị Công ty đều đã có chứng chỉ quản trị Công ty.

All members of Board of Directors, the Board of Supervisors, Director (General Director), Strategy Sub-Committee, other managers and secretaries in accordance already have corporate governance certification under listing regulations.

2. Ủy ban kiểm toán / *Audit Committee*

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company*).

Thông tin về thành viên Ủy ban Kiểm toán/ *Information about members Audit Committee*:

Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Số lượng CP nắm giữ / <i>Number of shares</i>	Tỷ lệ nắm giữ <i>/Percentage</i>
<i>Members of Board of Supervisors/ Audit Committee</i>		
1. Ông Lê Anh Tuấn	200.000	0.16%
2. Ông Lê Minh Tuấn	2.101.100	1.72%
3. Ông Trần Quang Hiện	0	0

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors' / Audit Committee's meetings, their contents and results*).

– UBKT đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ để tổng kết hoạt động của UBKT và kết quả thực hiện của Ban KTNB Công ty. Các thành viên tham dự họp đều thống nhất với các nội dung được nêu trong các cuộc họp của UBKT, các nội dung bao gồm:

+ Báo cáo tổng kết hoạt động của UBKT năm 2025 và định hướng hoạt động của UBKT năm 2026;

+ Thông qua BCTC soát xét bán niên và BCTC kiểm toán năm 2025 của công ty;

+ Báo cáo hoạt động quý, 6 tháng của UBKT

+ Chỉ đạo và giám sát Ban KTNB thực hiện các hoạt động của KTNB theo quy định của pháp luật, quy chế KTNB đã ban hành.

The Auditing Committee organized 04 periodical meetings to summarize the activities of the Auditing Committee and the implementation results of the Company's Internal Auditing Department. The meeting attendees agreed with the contents mentioned in the meetings of the Auditing Committee, the contents include:

- + Report of the summary of activities of the Auditing Committee in 2025 and the orientation of the Auditing Committee's activities in 2026;
- + Approval of the company's semi-annual financial statements and audited financial statements in 2025;
- + Quarterly and 6-month performance reports of the Auditing Committee;
- + Direction and supervision of the Internal Auditing Committee to perform the activities of the Internal Auditing in accordance with the provisions of law and the issued Internal Auditing regulations.

Cuộc họp Ủy ban Kiểm toán/Meetings of Audit Committee

Stt No.	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán <i>Members of Board of Supervisors/ Audit Committee</i>	Số buổi họp tham dự <i>Number of meetings attended</i>	Tỷ lệ tham dự họp <i>Attendance rate</i>	Tỷ lệ biểu quyết <i>Voting rate</i>	Lý do không tham dự họp <i>Reasons for absence</i>
1	Ông Trần Quang Hiện	Thành viên	4/4	4/4	
2	Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	4/4	4/4	
3	Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	3/4	4/4	Từ nhiệm 25/12/2015
4	Ông Lê Anh Tuấn	Trưởng ban	1/4	4/4	Bổ nhiệm 25/12/2025

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc /
Transactions, remunerations and interests of the Board of Directors, Board of Management.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits:*

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong năm 2025 chi tiết như sau:

Compensation of the key managers

Họ và tên	Chức vụ	Lương/Thưởng	Thù lao	Cộng lũy kế
-----------	---------	--------------	---------	-------------

Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT <i>Chairman</i>	2.002.765.385	2.000.000.000	4.002.765.385
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT <i>Vice Chairman</i>	1.876.996.154	1.800.000.000	3.676.996.154
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc <i>Deputy General</i>	1.653.150.000	800.000.000	2.453.150.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc- TV HĐQT <i>Director cum</i>	1.478.613.077	1.250.000.000	2.728.613.077
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	BOD Member P.Tổng G Đốc <i>Deputy General</i>	1.235.151.538	70.000.000	1.305.151.538
Ông Vũ Gia Cường	Director TV HĐQT <i>BOD Member</i>	1.482.074.615	1.400.000.000	2.882.074.615
Bà Đinh Thu Thủy	TV HĐQT <i>BOD Member</i>	1.541.959.231	1.250.000.000	2.791.959.231
Ông Trần Quang Hiện	TV HĐQT <i>BOD Member</i>	1.569.190.000	1.250.000.000	2.819.190.000
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng <i>Chief Accountant</i>	1.472.613.077	630.000.000	2.102.613.077
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT <i>BOD Assistant</i>	748.426.388	200.000.000	948.426.388
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT <i>BOD Member</i>	1.043.000.000	650.000.000	1.693.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	P.Tổng G Đốc <i>Deputy General</i>	1.391.399.847		1.391.399.847
Ông Trần Xuân Cường	Director TV KTNB <i>Internal Audit</i>	718.790.000	200.000.000	918.790.000
Ông Nguyễn Hải Long	Member TV KTNB <i>Internal Audit</i>	517.659.230	200.000.000	717.659.230
		<u>18.731.788.542</u>	<u>11.700.000.000</u>	<u>30.431.788.542</u>

- Đối với các thành viên HĐQT kiêm nhiệm chức danh trong bộ máy điều hành Công ty: Hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty.
- Chi phí hoạt động của HĐQT năm 2025 tuân thủ theo quy chế hoạt động và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

For members of the Board of Directors concurrently holding positions in the Company's executive apparatus: Receive the salary according to the Company's salary regulations.

The operating expenses of the Board of Directors in 2025 comply with the Board of Directors' operating regulations and the Company's financial management regulations.

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/*Share transactions by internal shareholders:*

Stt No.	Người thực hiện giao dịch/ Transaction executor	Quan hệ với người nội bộ Relationship with internal persons	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ Number of shares owned at the beginning of the period		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ Number of shares owned at the end of the period		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) Reasons for increasing, decreasing (buying, selling, converting, rewarding, etc.)
			Số cổ phiếu/ Number of shares	Tỷ lệ/ Percentage	Số cổ phiếu/ Number of shares	Tỷ lệ/ Percentage	
1	Nguyễn Văn Kha	Người liên quan của NNB/	717.920	0.58	0	0	Nhu cầu tài chính cá nhân/ Personal financial
2	Nguyễn Hồng Khiêm	TV HĐQT & P.TGD/ Member of B.O.D & deputy Director	1.850.048	1.52	868.148	0.71	Giảm tỷ lệ nắm giữ/reduce share ownership ratio
3	Đình Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT/Vice Chairman	15.542.300	12.74	18.000.000	14.76	Tăng tỷ lệ nắm giữ/Increase ownership ratio
4	Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT/ Chairman	4.101.100	3.34	2.101.100	1.72	Giảm tỷ lệ nắm giữ/reduce share ownership ratio

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ/Contracts or transactions with internal shareholders:

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/ Transactions with the key managers and their related individuals

Tạm ứng/ Hoàn tạm ứng của các cá nhân liên quan:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Lũy kế năm</u>
Ông Nguyễn Hải Long		
- Tạm ứng	2.640.000.000	16.695.000.000
- Hoàn ứng	3.070.000.000	20.540.000.000

Chi trả cổ tức các thành viên HĐQT và ban điều hành:

Họ và tên	Chức vụ	Cổ tức trong kỳ	Cộng lũy kế
-----------	---------	-----------------	-------------

Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	2.101.100.000	2.101.100.000
Ông Đinh Quang Chiến	PCT HĐQT	18.000.000.000	18.000.000.000
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	P.Tổng Giám Đốc- TV HĐQT	868.148.000	868.148.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	P.Tổng G Đốc	859.112.000	859.112.000
Ông Vũ Gia Cường	TV HĐQT	7.386.624.000	7.386.624.000
Ông Lê Anh Tuấn	TV HĐQT	200.000.000	200.000.000
Ông Nguyễn Hải Long	TV KTNB	560.000	560.000
		29.415.544.000	29.415.544.000

Advances to/Reimbursement of advances from related individuals:

<i>Mr. Nguyen Hai Long for the year</i>	<i>Current period</i>	<i>Accumulated</i>
- Advance	2,640,000,000	16,695,000,000
- Reimbursement of advance	3,070,000,000	20,540,000,000

Payment of dividends to the members of BOD and the Executive Officers:

<i>Full name</i>	<i>Position</i>	<i>Dividend during the period</i>	<i>Accumulated total</i>
<i>Mr. Le Minh Tuan</i>	<i>Chairman</i>	<i>2,101,100,000</i>	<i>2,101,100,000</i>
<i>Mr. Dinh Quang Chien</i>	<i>Vice Chairman</i>	<i>18,000,000,000</i>	<i>18,000,000,000</i>
<i>Mr. Nguyen Hong Khiem</i>	<i>Deputy General Director cum BOD Member</i>	<i>868,148,000</i>	<i>868,148,000</i>
<i>Mr. Nguyen Ngoc Thang</i>	<i>Deputy General Director</i>	<i>859,112,000</i>	<i>859,112,000</i>
<i>Mr. Vu Gia Cuong</i>	<i>BOD Member</i>	<i>7,386,624,000</i>	<i>7,386,624,000</i>
<i>Mr. Le Anh Tuan</i>	<i>BOD Member</i>	<i>200,000,000</i>	<i>200,000,000</i>
<i>Mr. Nguyen Hai Long</i>	<i>BOS Member</i>	<i>560,000</i>	<i>560,000</i>
		<i>29,415,544,000</i>	<i>29,415,544,000</i>

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/Implementation of regulations on corporate governance:

Toàn bộ các thành viên HĐQT, thành viên tiểu ban Kiểm toán nội bộ, ban tổng giám đốc, các trưởng/ phó phòng ban Công ty đều hoàn thành khóa học và có chứng chỉ quản trị Công ty.

Trong năm 2025, HĐQT Công ty, ban TGD, người phụ trách quản trị Công ty thường xuyên cập nhật các quy định mới, các thay đổi liên quan đến các quy định pháp luật hiện hành để xây dựng hệ thống quản trị Công ty tuân thủ theo thông lệ chung, minh bạch và hiệu quả. Tham gia đầy đủ các hội thảo, diễn đàn hướng dẫn về tăng cường năng lực quản trị Công ty, thực hành quản trị Công ty hướng tới đáp ứng các yêu cầu của nhà đầu tư quốc tế cũng như nâng cao nhận thức và góp phần thúc đẩy việc chuyển đổi ESG trong tương lai.

Thực hiện tốt công tác quan hệ nhà đầu tư và tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo tình hình quản trị Công ty, báo cáo thường niên, cập nhật và cung cấp thông tin minh bạch, đầy đủ.

All members of the Board of Directors, members of the Internal Audit Department, the Board of Directors, heads/deputy heads of departments of the Company have completed the course and have corporate governance certificates.

In 2025, the Board of Directors, the General Directorate, and the person in charge of corporate governance will regularly update new regulations and changes related to current legal regulations to build a corporate governance system that complies with common practices, is transparent and effective. Fully participate in seminars and forums on enhancing corporate governance capacity and corporate governance practices to meet the requirements of international investors as well as raise awareness and contribute to promoting ESG transformation in the future.

Perform well in investor relations and comply with legal regulations on information disclosure on the stock market. Report on corporate governance, annual reports, update and provide transparent and complete information.

VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

1. Ý kiến kiểm toán/Auditor's opinions

- Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm 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 cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.
- *In our opinion, the Combined Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 31 December 2025 of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Combined Financial Statements.*

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán/Audited financial statements (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. /*Audited annual financial statements include: Balance sheet; Income statement; Cash flow statement; Financial Statements Explanation. In case the company*

has to prepare consolidated or general Financial Statements in accordance to the law on accounting and audit, the Financial Statements presented in the Annual Reports shall be the consolidated Financial Statements; and the addresses where the financial statements of the parent company or the general Financial Statements or the financial statements of superior accounting units to be published and provided).

Chi tiết đính kèm hoặc tham khảo tại link bên dưới

This information was disclosed and available at link below:

<https://lideco.vn/bao-cao-tai-chinh-tong-hop-nam-2025-da-kiem-toan/>

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL REPRESENTATIVE**

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



The stamp is circular with a red border. Inside the border, the text "CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÓNG TIỀN" is written around the top, and "MSDN: 0101533886" is at the bottom. In the center, there is a red logo of a stylized tree with the word "LIDECO" below it. A blue ink signature is written across the stamp.

LÊ MINH TUÂN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban điều hành	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà) được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101533886 ngày 20 tháng 7 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 17 lần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi do thay đổi vốn điều lệ, ngành nghề hoạt động sản xuất kinh doanh và địa chỉ trụ sở chính của Công ty. Trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 ngày 29 tháng 9 năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2024
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lê Anh Tuấn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
		Miễn nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025

Tiểu ban Kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Hiện	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đinh Đức Tiệp	Phó ban	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Phó ban thường trực	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Ngọc Thăng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	Tái bổ nhiệm ngày 13 tháng 5 năm 2024

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Minh Tuấn – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban điều hành phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban điều hành đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban điều hành cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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 cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

Ngày 16 tháng 3 năm 2026

98
G
OÁ
A
CHI
H
V

Số: 2.0213/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm 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 cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0368-2023-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2026



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.831.519.305.735	2.117.847.681.181
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	511.664.808.384	577.047.733.383
1. Tiền	111		30.164.808.384	18.047.733.383
2. Các khoản tương đương tiền	112		481.500.000.000	559.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		600.342.872.174	934.926.236.453
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	478.049.707.066	143.181.862.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(24.206.834.892)	(11.261.105.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	146.500.000.000	803.005.479.453
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		148.933.248.417	104.865.591.430
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	29.229.499.990	29.610.673.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	15.231.696.537	7.418.605.296
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	104.472.051.890	67.836.313.108
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	567.214.343.357	500.380.669.404
1. Hàng tồn kho	141		567.214.343.357	500.380.669.404
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.364.033.403	627.450.511
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		181.071.130	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.182.962.273	627.450.511
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		52.835.656.536	60.277.272.845
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	5.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		5.000.000	5.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		41.339.031.045	48.004.820.641
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	41.292.751.043	47.927.687.307
<i>Nguyên giá</i>	222		63.565.432.005	66.214.300.217
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(22.272.680.962)	(18.286.612.910)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	46.280.002	77.133.334
<i>Nguyên giá</i>	228		420.028.000	420.028.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(373.747.998)	(342.894.666)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		10.731.253.192	10.731.253.192
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	10.731.253.192	10.731.253.192
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	26.004.980.980	26.004.980.980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(26.004.980.980)	(26.004.980.980)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		760.372.299	1.536.199.012
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		760.372.299	1.536.199.012
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.884.354.962.271	2.178.124.954.026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		274.375.408.813	420.193.851.030
I. Nợ ngắn hạn	310		249.147.981.813	409.333.618.030
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	10.743.641.016	5.295.605.722
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	3.804.030.650	3.889.585.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	19.686.992.421	194.879.084.951
4. Phải trả người lao động	314		7.623.945.618	8.111.430.059
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	9.722.027.604	14.503.084.057
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	168.858.219.783	169.562.947.199
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	28.709.124.721	13.091.880.942
13. Quỹ bình ôn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.227.427.000	10.860.233.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	10.860.233.000	10.860.233.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	14.367.194.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.609.979.553.458	1.757.931.102.996
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.609.979.553.458	1.757.931.102.996
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.219.799.000.000	1.219.799.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		390.180.553.458	538.132.102.996
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		372.752.202.996	538.132.102.996
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.428.350.462	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.884.354.962.271	2.178.124.954.026

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17.517.254.899	1.441.314.355.785
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		17.517.254.899	1.441.314.355.785
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.980.069.345	561.783.289.078
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.537.185.554	879.531.066.707
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	112.381.424.450	47.311.237.769
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13.168.259.784	22.426.037.523
Trong đó: chi phí lãi vay	23		47.948.697	140.282.147
8. Chi phí bán hàng	25		1.160.170.285	861.791.848
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	40.006.661.479	50.496.881.962
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		59.583.518.456	853.057.593.143
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.387.705.168	1.019.766.737
12. Chi phí khác	32	VI.7	31.226.145.165	15.095.566.956
13. Lợi nhuận khác	40		(26.838.439.997)	(14.075.800.219)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.745.078.459	838.981.792.924
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	15.316.727.997	218.886.386.253
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.428.350.462	620.095.406.671
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	133	4.728
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	133	4.728

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		32.745.078.459	838.981.792.924
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7; V.8	4.657.289.845	4.685.975.309
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	12.945.729.892	20.786.263.830
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(44.463.823.617)	(45.991.364.413)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	47.948.697	140.282.147
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.932.223.276	818.602.949.797
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.378.514.953)	68.630.896.735
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(66.833.673.953)	509.692.196.741
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(8.801.265.940)	(111.566.067.467)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		594.755.583	1.735.432.946
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(334.867.845.066)	(143.181.862.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(47.948.697)	(140.282.147)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(194.718.342.053)	(121.255.813.968)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.16	(15.382.756.221)	(14.802.619.939)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(662.503.368.024)	1.007.714.830.698
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		2.008.499.751	(3.155.278.868)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.350.256.142	181.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(496.500.000.000)	(1.891.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.153.005.479.453	1.387.994.520.547
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43.868.913.679	44.543.258.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		704.733.149.025	(461.435.682.029)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm nay
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.15	14.367.194.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(149.716.325.500)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17	(121.979.900.000)	(298.850.755.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(107.612.706.000)	(448.567.080.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(65.382.924.999)	97.712.068.169
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	577.047.733.383	479.335.665.214
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	511.664.808.384	577.047.733.383

Người lập biểu

Nguyễn Kim Huệ

Kế toán trưởng

Đỗ Huy Khải

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Minh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thường trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Doanh thu và lợi nhuận năm nay của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước là do Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản của Dự án 23 ha (Bãi Muối) trong năm 2024. Năm nay, Công ty chưa có sản phẩm mới đưa ra thị trường.

6. Cấu trúc Công ty

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp Xây lắp số 1	Phòng 203 Tòa nhà CT1 lô G Xuân Đình, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Ban quản lý Dự án Dịch Vọng	Tầng 1 Tòa nhà NO6B2, KĐT mới Dịch Vọng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Chi nhánh Hạ Long	Tầng 1+2 Tháp B tòa nhà Lideco Hạ Long, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 97 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 96 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban điều hành đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh của Công ty là chứng khoán niêm yết, được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính 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 là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	3 – 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm Chương trình phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

8. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu Công ty được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí Công ty phải gánh chịu.

9. 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.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11. **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.

12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16. Bên liên quan

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

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.887.839.283	2.555.426.366
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.276.969.101	15.492.307.017
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	481.500.000.000	559.000.000.000
Cộng	<u>511.664.808.384</u>	<u>577.047.733.383</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là các cổ phiếu niêm yết, bao gồm:

	<u>Số lượng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Số cuối năm</i>				
PAN	1.620.000	39.267.211.769	44.226.000.000	-
TCH	14.969.220	222.797.171.487	273.936.726.000	-
HHS	2.635.000	39.073.046.068	32.937.500.000	(6.135.546.068)
DBC	1.506.950	43.806.488.007	40.762.997.500	(3.043.490.507)
DCM	1.897.000	75.768.096.284	62.031.900.000	(13.736.196.284)
Các mã khác	7.306.224	57.337.693.451	62.016.229.600	(1.291.602.033)
Cộng	<u>29.934.394</u>	<u>478.049.707.066</u>	<u>515.911.353.100</u>	<u>(24.206.834.892)</u>
<i>Số đầu năm</i>				
PAN	372.200	8.314.900.000	8.839.750.000	-
TCH	8.008.200	132.530.335.000	121.324.230.000	(11.206.105.000)
Các mã khác	183.800	2.336.627.000	2.568.974.000	(55.000.000)
Cộng	<u>8.564.200</u>	<u>143.181.862.000</u>	<u>132.732.954.000</u>	<u>(11.261.105.000)</u>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	11.261.105.000	
Trích lập dự phòng bổ sung	24.206.834.892	11.261.105.000
Hoàn nhập dự phòng	(11.261.105.000)	
Số cuối năm	<u>24.206.834.892</u>	<u>11.261.105.000</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 5,0% đến 6,5%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 649.000 cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với cổ phiếu không niêm yết.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	26.004.980.980	16.479.822.150
Trích lập dự phòng bổ sung (*)		9.525.158.830
Số cuối năm	26.004.980.980	26.004.980.980

(*) Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ giá trị khoản đầu tư dựa vào Báo cáo tài chính năm 2024 sau kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	221.998.770	603.171.806
Bà Phạm Thị Phương - Dự án 23ha (Bãi Muối)	28.423.585.000	28.423.585.000
Các khách hàng khác	583.916.220	583.916.220
Cộng	29.229.499.990	29.610.673.026

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và tư vấn xây lắp Việt Nam	-	743.000.000
Công ty TNHH Paysart Hà Nội	3.120.999.600	3.744.999.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	3.857.100.000	-
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	5.581.687.079	-
Các nhà cung cấp khác	2.671.909.858	2.930.605.696
Cộng	15.231.696.537	7.418.605.296

5. Phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	56.457.545.150	60.302.545.150
Ông Nguyễn Hải Long - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	56.457.545.150	60.302.545.150
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	48.014.506.740	7.533.767.958
Thuế TNDN 1% theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	33.490.909	34.400.000
Thuế GTGT theo tiến độ thu tiền chuyển nhượng bất động sản	444.548.584	453.639.493
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱⁱ⁾	659.720.720	1.917.981.358
Ông Nguyễn Đăng Hai - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	10.400.999.400	373.154.400
Ông Nguyễn Huy Cương - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	11.400.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Tuyền - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	10.200.000.000	-
Ông Nguyễn Hải Anh - Tạm ứng ⁽ⁱ⁾	10.130.000.000	-
Tạm ứng của các cá nhân khác	2.931.866.000	1.090.000.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1.173.175.342	2.928.521.546
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	640.705.785	736.071.161
Cộng	104.472.051.890	67.836.313.108

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Là các khoản tạm ứng thực hiện dự án bất động sản.
- (iii) Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô (bên tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh khu đô thị Dịch Vọng) về chi phí thực hiện Dự án Dịch Vọng (xem thêm thuyết minh V.15a).

6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Nguyên liệu, vật liệu</i>	<i>49.400.000</i>	<i>60.800.000</i>
<i>Hàng hóa bất động sản</i>	<i>27.999.748.431</i>	<i>27.999.748.431</i>
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo, Hạ Long	27.999.748.431	27.999.748.431
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang</i>	<i>539.165.194.926</i>	<i>472.320.120.973</i>
Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng ⁽ⁱ⁾	490.274.123.645	456.261.939.521
Dự án Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	2.670.259.039	4.837.979.728
Dự án nhà ở xã hội ⁽ⁱⁱ⁾	44.194.217.797	-
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị tại quỹ đất liền kề với khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh và Hà Lâm, TP Hạ Long (Dự án 1.78ha) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	8.761.022.612
Các dự án khác	2.026.594.445	2.459.179.112
Cộng	<u>567.214.343.357</u>	<u>500.380.669.404</u>

- (i) Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy (nay là phường Cầu Giấy) được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội giao Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Từ Liêm (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm) làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1438/CV-UB ngày 12/6/1997, phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 18/7/2003, với tổng mức đầu tư ban đầu là 794,83 tỷ VND, thời gian thực hiện từ năm 2003-2007.

Ngày 30/05/2025, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2747/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Theo đó, tổng mức đầu tư tăng lên 5.124,8 tỷ VND, thời gian hoàn thành dự án đến quý I/2029.

- (ii) Dự án nhà ở xã hội tại quỹ đất có ký hiệu OXH-1 thuộc dự án Khu đô thị tại các phường Cao Thắng, Hà Khánh, Hà Lâm, thành phố Hạ Long (nay là phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh giao Công ty làm chủ đầu tư tại Văn bản số 2692/QĐ-UBND ngày 29/7/2025, chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1609/QĐ-UBND ngày 24/5/2025, với tổng mức đầu tư ban đầu là 967,973 tỷ VND, thời gian thực hiện từ quý I/2025 đến quý IV/2027.
- (iii) Trong năm, Công ty đã được Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hạ Long hoàn trả kinh phí bồi thường, chi phí tổ chức, hỗ trợ dự án, số tiền 8.755.969.996 VND, phần còn lại (5.052.616 VND) được theo dõi là khoản phải thu khác.

7. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	45.846.259.018	3.093.018.190	14.571.995.909	2.703.027.100	66.214.300.217
Mua trong năm	-	-	-	61.607.744	61.607.744
Thanh lý, nhượng bán	(2.710.475.956)	-	-	-	(2.710.475.956)
Số cuối năm	<u>43.135.783.062</u>	<u>3.093.018.190</u>	<u>14.571.995.909</u>	<u>2.764.634.844</u>	<u>63.565.432.005</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.222.166.869	178.825.000	6.559.134.091	1.021.752.727	8.981.878.687
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	7.174.987.157	664.523.860	9.075.915.876	1.371.186.017	18.286.612.910
Khấu hao trong năm	1.819.111.937	511.624.788	1.849.397.398	446.302.390	4.626.436.513
Thanh lý, nhượng bán	(640.368.461)	-	-	-	(640.368.461)
Số cuối năm	8.353.730.633	1.176.148.648	10.925.313.274	1.817.488.407	22.272.680.962
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	38.671.271.861	2.428.494.330	5.496.080.033	1.331.841.083	47.927.687.307
Số cuối năm	34.782.052.429	1.916.869.542	3.646.682.635	947.146.437	41.292.751.043
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	420.028.000	(342.894.666)	77.133.334
Khấu hao trong năm		(30.853.332)	(30.853.332)
Số cuối năm	420.028.000	(373.747.998)	46.280.002

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	327.468.000	-	-
--	-------------	---	---

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Dự án Xuân Đình.

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Thắng	-	858.471.376
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia Dương	3.748.520.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng T&D	983.855.000	2.967.709.000
Công ty Cổ phần Nền móng Mindipile	4.884.994.278	-
Các nhà cung cấp khác	1.126.271.738	1.469.425.346
Cộng	10.743.641.016	5.295.605.722

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khách hàng mua nhà tại Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo - Hạ Long	3.684.000.000	3.684.000.000
Các khách hàng khác	120.030.650	205.585.100
Cộng	3.804.030.650	3.889.585.100

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Giảm khác	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.203.207.961	124.929.348	(1.077.250.016)	(250.887.293)	-
Thuế TNDN	193.343.204.173	15.286.346.586	(194.621.431.733)		14.008.119.026
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản	67.438.000	29.472.320	(96.910.320)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	265.234.817	9.733.086.428	(4.319.447.850)	-	5.678.873.395
Tiền thuế đất	-	75.355.622.203	(75.355.622.203)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	3.144.617.312	(3.144.617.312)	-	-
Cộng	194.879.084.951	103.674.074.197	(278.615.279.434)	(250.887.293)	19.686.992.421

(*) Bao gồm các khoản phạt do kê khai sai và phạt chậm nộp theo biên bản kiểm tra thuế ngày 20/02/2025 và Quyết định xử phạt Vi phạm hành chính về thuế số 7435/QĐ-CTHN-TTKT10-VPVPHC ngày 21/02/2025 của Cục trưởng Cục thuế Hà Nội.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hạ tầng	Không chịu thuế
- Chuyển nhượng hạ tầng trên đất, doanh thu xây thô, hoàn thiện	10%
- Các loại doanh thu khác	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	32.745.078.459	838.981.792.924
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	31.226.145.165	197.804.471.547
+ Tăng doanh thu tính thuế TNDN do tính lại giá trị chuyển nhượng bất động sản cho bên liên quan theo giá thị trường	-	112.666.952.549
+ Chi phí phân bổ cho diện tích Nhà ở xã hội tại Dự án 23ha (Bãi Muối) cao hơn định mức	-	66.201.174.123
+ Tiền thuế đất tại các ô DX5, DX4, CC2 Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007- 2024	22.401.923.169	-
+ Các chi phí không được trừ khác	8.824.221.996	18.936.344.875
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	63.971.223.624	1.036.786.264.471
Thu nhập được miễn thuế	(186.100.000)	-
Thu nhập tính thuế	63.785.123.624	1.036.786.264.471
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh Bất động sản	(10.253.384.681)	1.022.991.629.703
- Hoạt động khác	74.038.508.305	13.794.634.768
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	12.757.024.725	207.357.252.895
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	2.559.703.272	11.529.133.358
+ Theo kết quả Biên bản kiểm tra thuế ngày 20/02/2025	-	8.706.190.000
+ Các khoản điều chỉnh khác	2.559.703.272	2.822.943.358

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Thuế TNDN phải nộp	15.316.727.997	218.886.386.253
<i>Bù trừ với thuế TNDN đã tạm nộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</i>	<i>(30.381.411)</i>	<i>(9.658.084.085)</i>
Tổng Thuế TNDN còn phải nộp	<u>15.286.346.586</u>	<u>209.228.302.168</u>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Theo Thông báo số 13816/TB-CCTKV01-QLĐ ngày 14 tháng 05 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực 1 – Cục thuế Hà Nội, Công ty phải nộp số tiền thuê đất cho giai đoạn từ năm 2007 đến năm 2025 với tổng số tiền là 74.600.933.157 VND. Trong đó: (i) phần nộp hộ Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô – Đơn vị Hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng là 50.069.332.070 VND; (ii) phần chi phí thuê đất của Công ty cho giai đoạn từ năm 2007 đến 2024 là 22.401.923.169 VND; và (iii) chi phí thuê đất năm 2025 là 2.129.677.918 VND.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước giá vốn Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	6.721.754.877	6.676.578.152
Trích trước giá vốn Dự án Bãi Muối	2.909.090.909	7.735.324.087
Chi phí phải trả Dự án Quảng Ninh	91.181.818	91.181.818
Cộng	<u>9.722.027.604</u>	<u>14.503.084.057</u>

14. Phải trả khác

14a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	357.547.231	265.784.000
BHYT, BHXH, BHTN	26.576	405.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô ⁽ⁱ⁾	145.932.370.579	144.900.931.562
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Newton ⁽ⁱⁱ⁾	15.754.200.000	15.754.200.000
Phải trả các chủ nhiệm công trình	583.916.220	1.808.230.753
Nhận đặt cọc	4.362.130.000	4.830.130.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.868.029.177	2.003.265.884
Cộng	<u>168.858.219.783</u>	<u>169.562.947.199</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để triển khai một số hạng mục của dự án Dịch Vụ theo Phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999. Hiện tại, hai bên đang thực hiện các thủ tục đầu tư các hạng mục này của dự án.
- (ii) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Giáo dục Newtown góp vốn để thực hiện dự án Trường Trung học cơ sở tại Dự án Khu đô thị mới Bắc quốc lộ 32 (LIDECO), Trạm Trôi, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 04/2019/HĐHT-LIDECO ngày 14/06/2019. Hiện tại dự án đang làm các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư xây dựng.

14b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn để nộp tiền sử dụng đất ô đất CT3 dự án Xuân Đình.

15. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng cho vay dự án Đầu tư số 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT/146-LIDECO-NOXH ngày 30 tháng 12 năm 2025 để thanh toán các chi phí xây dựng phần móng tại Dự án Nhà ở Xã hội phường Cao Xanh và Hà Lâm, tỉnh Quảng Ninh. Hạn mức vay 87.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 30/12/2025), trong đó thời gian ân hạn nợ gốc là 18 tháng. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 6,4%/năm và được điều chỉnh 6 tháng một lần. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Hà Nội với số tiền 87.000.000.000 VND để thực hiện dự án.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	-	
Số tiền vay phát sinh	14.367.194.000	
Số cuối năm	<u>14.367.194.000</u>	

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	13.091.880.942	9.684.500.881
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	31.000.000.000	18.210.000.000
Chi quỹ	(15.382.756.221)	(14.802.619.939)
Số cuối năm	<u>28.709.124.721</u>	<u>13.091.880.942</u>

17. Vốn chủ sở hữu

17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Năm 2024				
Số dư đầu năm	609.899.500.000	(104.521.661.588)	956.802.612.913	1.462.180.451.325
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	609.899.500.000	-	(609.899.500.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	620.095.406.671	620.095.406.671
Bù trừ với phần thặng dư vốn cổ phần	-	104.521.661.588	(104.521.661.588)	-
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(18.210.000.000)	(18.210.000.000)
Chia cổ tức	-	-	(152.474.875.000)	(152.474.875.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	(146.375.880.000)	(146.375.880.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(7.284.000.000)	(7.284.000.000)
Số dư cuối năm	<u>1.219.799.000.000</u>	<u>-</u>	<u>538.132.102.996</u>	<u>1.757.931.102.996</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Vốn góp của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Năm 2025				
Số dư đầu năm	1.219.799.000.000	-	538.132.102.996	1.757.931.102.996
Lợi nhuận trong năm	-	-	17.428.350.462	17.428.350.462
Trích quỹ phúc lợi	-	-	(31.000.000.000)	(31.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2025	-	-	(121.979.900.000)	(121.979.900.000)
Thù lao Hội đồng quản trị	-	-	(12.400.000.000)	(12.400.000.000)
Số dư cuối năm	1.219.799.000.000	-	390.180.553.458	1.609.979.553.458

17b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	121.979.900	121.979.900
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	121.979.900	121.979.900

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

17c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận còn lại năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-LIDECO ngày 12 tháng 4 năm 2025 như sau:

	<u>VND</u>
- Trích quỹ phúc lợi (5% lợi nhuận sau thuế)	: 31.000.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị (2% lợi nhuận sau thuế)	: 12.400.000.000

Tạm ứng cổ tức năm 2025

Theo Nghị quyết số 17/2025/NQ-HĐQT-LIDECO ngày 02 tháng 12 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ chi trả 10%/cổ phần, 1 cổ phần được nhận 1.000 VND, tổng giá trị tạm ứng đợt này là 121.979.000.000 VND.

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp

Nợ khó đòi đã xử lý

Các khoản nợ đã xóa sổ do lâu ngày, không có khả năng thu hồi, bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Hội nông dân Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Khu	504.546.000	504.546.000
Công nghiệp Sông Đà	7.985.934.275	7.985.934.275
Các khách hàng khác	7.985.934.275	7.985.934.275
Cộng	10.490.480.275	10.490.480.275

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	1.406.145.121.813
Doanh thu hoạt động xây lắp	2.770.210.909	20.153.895.456
Doanh thu cho thuê mặt bằng	2.441.831.813	1.270.136.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.293.932.177	13.745.202.155
Doanh thu bán hàng hóa	11.280.000	-
Cộng	<u>17.517.254.899</u>	<u>1.441.314.355.785</u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Năm nay, Công ty không phát sinh doanh thu với các bên liên quan.

Năm trước, Công ty phát sinh doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên liên quan như sau:

	<u>Số tiền</u>
Các thành viên Hội đồng quản trị	
Ông Lê Minh Tuấn	47.956.255.013
Ông Đinh Quang Chiến	69.799.951.534
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	34.812.703.910
Ông Vũ Gia Cường	25.902.783.171
Bà Đinh Thu Thủy	43.075.379.726
Ông Lê Anh Tuấn	14.825.191.732
Các thành viên Ban điều hành	
Ông Đinh Đức Tiệp	6.439.238.540
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	3.957.872.416
Ông Đỗ Huy Khải	20.051.904.058
Ông Trần Xuân Cường	1.978.936.208
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	2.469.845.299
Các cá nhân/tổ chức có liên quan với thành viên quản lý chủ chốt	
Ông Trần Trọng Sơn	29.105.164.391
Bà Nguyễn Thị Thúy Trinh	37.882.550.106
Ông Đinh Xuân Thảo	18.431.301.784
Ông Trần Văn Hân	18.159.431.801
Ông Đinh Xuân Điệp	28.673.531.786
Ông Trần Đức Thiện	9.882.441.165
Ông Vũ Gia Bách	50.874.117.560
Ông Nguyễn Văn Thắng	9.021.796.023
Bà Trần Thị Hồng An	302.679.901.527
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	-

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	532.633.975.895
Giá vốn của hoạt động xây lắp	2.167.720.689	16.693.736.175
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.800.948.656	12.455.577.008
Giá vốn hàng hóa đã bán	11.400.000	-
Cộng	<u>15.980.069.345</u>	<u>561.783.289.078</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng không kì hạn	110.924.462	126.264.538
Lãi tiền gửi ngân hàng có kì hạn	41.927.467.475	45.809.546.231
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	70.156.932.513	1.375.427.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	186.100.000	-
Cộng	<u>112.381.424.450</u>	<u>47.311.237.769</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	47.948.697	140.282.147
Phí trả nợ trước hạn	-	1.497.163.255
Phí bán chứng khoán kinh doanh	174.581.195	2.328.291
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	12.945.729.892	20.786.263.830
Cộng	<u>13.168.259.784</u>	<u>22.426.037.523</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	25.243.094.010	30.234.629.133
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.313.998.025	2.261.981.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.821.170.215	3.942.408.629
Thuế, phí và lệ phí	898.809.923	748.562.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.848.329.873	5.989.464.141
Các chi phí khác	2.881.259.433	7.319.835.684
Cộng	<u>40.006.661.479</u>	<u>50.496.881.962</u>

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.350.256.142	181.818.182
Nhận tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng	1.909.090.909	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	64.362.278	827.539.543
Thu nhập khác	63.995.839	10.409.012
Cộng	<u>4.387.705.168</u>	<u>1.019.766.737</u>

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhượng bán, thanh lý TSCĐ	-	9.784.843.500
Thuế bị phạt, bị truy thu	2.417.397.090	100.208.587
Tiền phạt vi phạm hành chính	1.922.342.555	90.000.000
Chi phí ủng hộ địa phương	1.761.000.000	340.000.000
Tiền thuê đất các ô DX5, DX4, CC2 Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007- 2024 (xem Thuyết minh V.12)	22.401.923.169	-
Chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng Đền Bào Lâm Tự	-	4.365.395.757
Chi phí khác	2.723.482.351	415.119.112
Cộng	<u>31.226.145.165</u>	<u>15.095.566.956</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.428.350.462	620.095.406.671
Thù lao Hội đồng quản trị (*)	(348.567.009)	(12.400.000.000)
Trích quỹ phúc lợi (*)	(871.417.523)	(31.000.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	16.208.365.930	576.695.406.671
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	121.979.900	121.979.900
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	133	4.728

(*) Thù lao Hội đồng quản trị và quỹ phúc lợi năm nay tạm tính theo tỷ lệ trích của năm trước lần lượt là 2% và 5% trên lợi nhuận sau thuế.

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính tổng hợp này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.407.213.640	2.263.181.630
Chi phí nhân công	33.456.334.008	32.618.921.443
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.657.289.845	4.685.975.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.302.298.459	32.339.050.913
Chi phí khác	51.724.272.132	69.657.325.106
Cộng	147.547.408.084	141.564.454.401

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các giao dịch được trình bày trên cơ sở thuần

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch vay và hoàn trả khoản vay margin tại Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT nhằm đầu tư chứng khoán kinh doanh, với tổng số tiền vay và hoàn trả trong năm lần lượt là 97.572.356.834 VND và 97.572.356.834 VND. Các khoản vay và trả nợ vay này có thời hạn dưới 3 tháng, do đó, được trình bày trên cơ sở thuần. (Năm trước: không phát sinh).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. 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.

1a. 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, Ban Kiểm soát, Tiểu ban Kiểm toán nội bộ và Ban điều hành. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả cổ tức		
Ông Lê Minh Tuấn	2.101.100.000	12.547.695.000
Ông Nguyễn Văn Kha	-	9.075.400.000
Ông Đinh Quang Chiến	18.000.000.000	38.078.635.000
Ông Vũ Gia Cường	7.386.624.000	18.097.228.800
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	868.148.000	4.532.617.600
Ông Lê Anh Tuấn	200.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Hải Long	560.000	672.000
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	859.112.000	1.032.134.400
Tạm ứng/Hoàn ứng của thành viên quản lý chủ chốt		
Ông Nguyễn Hải Long		
Tạm ứng	16.695.000.000	84.173.645.150
Hoàn ứng	20.540.000.000	40.009.000.000
Ông Trần Trọng Nghĩa		
Tạm ứng	-	630.000.000
Hoàn ứng	-	143.962.970.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày ở thuyết minh số V.5, V.12 và V.15a.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		<u>Tiền lương</u>	<u>Thưởng</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Năm nay					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.089.765.385	913.000.000	2.000.000.000	4.002.765.385
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	1.013.996.154	863.000.000	1.800.000.000	3.676.996.154
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	719.074.615	763.000.000	1.400.000.000	2.882.074.615
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	715.613.077	763.000.000	1.250.000.000	2.728.613.077
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT	778.959.231	763.000.000	1.250.000.000	2.791.959.231
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	806.190.000	763.000.000	1.250.000.000	2.819.190.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch UBKT (từ 25/12/2025)	280.000.000	763.000.000	650.000.000	1.693.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	585.426.388	163.000.000	200.000.000	948.426.388
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	660.790.000	58.000.000	200.000.000	918.790.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	475.659.230	42.000.000	200.000.000	717.659.230
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	940.150.000	713.000.000	800.000.000	2.453.150.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	778.399.847	613.000.000	-	1.391.399.847
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	722.151.538	513.000.000	70.000.000	1.305.151.538
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	859.613.077	613.000.000	630.000.000	2.102.613.077
Cộng		10.425.788.542	8.306.000.000	11.700.000.000	30.431.788.542

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

		Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
<i>Năm trước</i>					
Ông Lê Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	967.655.385	516.000.000	1.000.000.000	2.483.655.385
Ông Nguyễn Văn Kha	Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	504.181.538	906.000.000	1.300.000.000	2.710.181.538
Ông Đinh Quang Chiến	Phó Chủ tịch HĐQT /Thành viên UBKT	996.770.769	866.000.000	1.200.000.000	3.062.770.769
Ông Vũ Gia Cường	Thành viên HĐQT	768.193.846	816.000.000	1.100.000.000	2.684.193.846
Ông Nguyễn Hồng Khiêm	Thành viên HĐQT /Phó Tổng Giám đốc	719.924.615	516.000.000	1.000.000.000	2.235.924.615
Bà Đinh Thu Thủy	Thành viên HĐQT	456.473.846	16.000.000	-	472.473.846
Ông Trần Quang Hiện	Thành viên HĐQT độc lập/ Trưởng UBKT	798.040.000	516.000.000	1.000.000.000	2.314.040.000
Ông Lê Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập	160.000.000	15.000.000	-	175.000.000
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên HĐQT độc lập	70.000.000	106.000.000	100.000.000	276.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu Linh	Trợ lý HĐQT	544.221.538	116.000.000	134.000.000	794.221.538
Ông Trần Xuân Cường	Thành viên KTNB	569.940.000	46.000.000	50.000.000	665.940.000
Ông Nguyễn Hải Long	Thành viên KTNB	447.402.692	41.000.000	50.000.000	538.402.692
Ông Đinh Đức Tiệp	Tổng Giám đốc	869.540.000	516.000.000	125.000.000	1.510.540.000
Ông Trần Trọng Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	773.498.923	516.000.000	-	1.289.498.923
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	457.743.077	16.000.000	-	473.743.077
Ông Đỗ Huy Khải	Kế toán trưởng	819.024.615	516.000.000	125.000.000	1.460.024.615
Cộng		9.922.610.846	6.040.000.000	7.184.000.000	23.146.610.846

1b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Bên liên quan khác với Công ty bao gồm.

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
PYN Elite Fund	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư TK	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

2. **Thông tin về bộ phận**

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Địa chỉ: Số 08 đường Hoàng Tăng Bí, phường Đông Ngạc, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Lập, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật




Nguyễn Kim Huệ

Đỗ Huy Khải



Lê Minh Tuấn

LIDECO

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FISCAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Executive Officers	2 - 3
3. Independent Auditor's Report	4 - 5
4. Combined Balance Sheet as at 31 December 2025	6 - 9
5. Combined Income Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	10
6. Combined Cash Flow Statement for the fiscal year ended 31 December 2025	11 - 12
7. Notes to the Combined Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025	13 - 33



TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

STATEMENT OF THE EXECUTIVE OFFICERS

The Executive Officers of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) present this statement together with the Combined Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

Business highlights

Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (formerly Housing Construction Investment and Trading Joint Stock Company) was established in accordance with the Decision No. 3755/QD-UB dated 16 June 2004 of Hanoi People’s Committee regarding the transformation of the state-owned company - Housing Construction Investment and Trading Company into a joint stock company. The Company has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 0101533886 dated 20 July 2004 granted by Hanoi Authority for Planning and Investment.

During its operations, the Company has been 17 times granted with the amended Business Registration Certificates due to the changes in the Company’s charter capital, business activities and address of head office. In which, the 18th amended Business Registration Certificate dated 29 September 2025 regarded the change in the Company’s head office address.

Head office

- Address : No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City
- Tel. : 0243 22214124
- Fax : 0243 22214134

The principal business activities of the Company include constructing urban infrastructure, trading houses, trading real estate, and providing services for apartment blocks.

Board of Directors, Audit Committee, Internal Audit Subcommittee and Executive Officers

The members of the Board of Directors, the Audit Committee, the Internal Audit Subcommittee and the Executive Officers of the Company during the year and as of the date of this statement include:

Board of Directors

Full name	Position	Appointing date/re-appointing date
Mr. Le Minh Tuan	Chairman	Appointed on 23 April 2024
Mr. Dinh Quang Chien	Vice Chairman	Re-appointed on 23 April 2024
Mr. Vu Gia Cuong	Member	Re-appointed on 23 April 2024
Mr. Nguyen Hong Khiem	Member	Re-appointed on 20 April 2024
Ms. Dinh Thu Thuy	Member	Appointed on 23 April 2024
Mr. Tran Quang Hien	Independent Member	Re-appointed on 23 April 2024
Mr. Le Anh Tuan	Independent Member	Appointed on 23 April 2024

Audit Committee (“AC”)

Full name	Position	Appointing date/resigning date
Mr. Le Anh Tuan	Head of AC	Appointed on 25 December 2025
Mr. Tran Quang Hien	Head of AC	Resigned on 25 December 2025
	Member	Appointed on 25 December 2025
Mr. Le Minh Tuan	Member	Appointed on 13 May 2024
Ms. Dinh Thu Thuy	Member	Resigned on 25 December 2025

Internal Audit Subcommittee (“IAS”)

Full name	Position	Appointing date/re-appointing date
Mr. Tran Quang Hien	Head of IAS	Re-appointed on 13 May 2024
Mr. Dinh Duc Tiep	Deputy Head of IAS	Appointed on 13 May 2024
Mr. Do Huy Khai	Standing Deputy Head of IAS	Appointed on 13 May 2024
Ms. Nguyen Thi Dieu Linh	Member	Appointed on 13 May 2024
Mr. Tran Xuan Cuong	Member	Re-appointed on 13 May 2024
Mr. Nguyen Hai Long	Member	Re-appointed on 13 May 2024

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
STATEMENT OF THE EXECUTIVE OFFICERS (cont.)

Executive Officers

Full name	Position	Appointing date/re-appointing date
Mr. Dinh Duc Tiep	General Director	Appointed on 23 April 2024
Mr. Nguyen Hong Khiem	Deputy General Director	Re-appointed on 13 May 2024
Mr. Tran Trong Nghia	Deputy General Director	Re-appointed on 13 May 2024
Mr. Nguyen Ngoc Thang	Deputy General Director	Appointed on 13 May 2024
Mr. Do Huy Khai	Chief Accountant	Re-appointed on 13 May 2024

Legal representative

The legal representative of the Company during the year and as of the date of this statement is Mr. Le Minh Tuan – BOD Chairman.

Auditor

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the audit on the Combined Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 of the Company.

Responsibilities of the Executive Officers

The Executive Officers are responsible for the preparation of the Combined Financial Statements to give a true and fair view on the financial position, the financial performance and the cash flows of the Company during the year. In order to prepare these Combined Financial Statements, the Executive Officers must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- State clearly whether the accounting standards applied to the Company are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Combined Financial Statements;
- Prepare the Combined Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- Design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Combined Financial Statements.

The Executive Officers hereby ensure that all the proper accounting books of the Company have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Company at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Executive Officers are also responsible for managing the Company's assets and consequently have taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Executive Officers hereby commit to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Combined Financial Statements.

Approval on the Financial Statements

The Board of Directors hereby approves the accompanying Combined Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2025, the financial performance and the cash flows for the fiscal year then ended of the Company in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Combined Financial Statements.

Legal representative



Le Minh Tuan

16 March 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam

Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam

Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn

Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn

Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn

Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn



www.a-c.com.vn

No. 2.0213/26/TC-AC

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE EXECUTIVE OFFICERS TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

We have audited the accompanying Combined Financial Statements of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company"), which were prepared on 16 March 2026, from page 6 to page 33, including the Combined Balance Sheet as at 31 December 2025, the Combined Income Statement, the Combined Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Combined Financial Statements.

Responsibility of the Executive Officers

The Company's Executive Officers are responsible for the preparation, true and fair presentation of the Company's Combined Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Combined Financial Statements; and responsible for the internal control as the Executive Officers determine is necessary to enable the preparation and presentation of the Combined Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these Combined Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Company's Combined Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Combined Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Combined Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and true and fair presentation of the Combined 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 Executive Officers, as well as evaluating the overall presentation of the Combined Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



TH
A
C
A
P
H
O
I

Opinion of Auditors

In our opinion, the Combined Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as at 31 December 2025 of Tu Liem Urban Development Joint Stock Company, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of Combined Financial Statements.

Other matter

The Auditor's Report on the Company's Combined Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025 has been prepared in both Vietnamese and English. In the event of any discrepancy between the two versions, the Vietnamese version shall prevail.

For and on behalf of
A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.
Hanoi Branch



Nguyen Hoang Duc – Partner
Audit Practice Registration Certificate:
No. 0368-2023-008-1
Authorized Signatory
Hanoi, 16 March 2025



Tran Kim Anh – Auditor
Audit Practice Registration Certificate:
No. 1907-2023-008-1



TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

COMBINED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
A - CURRENT ASSETS	100		1,831,519,305,735	2,117,847,681,181
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	511,664,808,384	577,047,733,383
1. Cash	111		30,164,808,384	18,047,733,383
2. Cash equivalents	112		481,500,000,000	559,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		600,342,872,174	934,926,236,453
1. Trading securities	121	V.2a	478,049,707,066	143,181,862,000
2. Provisions for diminution in value of trading securities	122	V.2a	(24,206,834,892)	(11,261,105,000)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	146,500,000,000	803,005,479,453
III. Short-term receivables	130		148,933,248,417	104,865,591,430
1. Short-term trade receivables	131	V.3	29,229,499,990	29,610,673,026
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	15,231,696,537	7,418,605,296
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables based on the progress of construction contracts	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5	104,472,051,890	67,836,313,108
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		-	-
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140	V.6	567,214,343,357	500,380,669,404
1. Inventories	141		567,214,343,357	500,380,669,404
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		3,364,033,403	627,450,511
1. Short-term prepaid expenses	151		181,071,130	-
2. Deductible VAT	152		3,182,962,273	627,450,511
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.12	-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Combined Balance Sheet (cont.)

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		52,835,656,536	60,277,272,845
I. Long-term receivables	210		5,000,000	5,000,000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216		5,000,000	5,000,000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		41,339,031,045	48,004,820,641
1. Tangible fixed assets	221	V.7	41,292,751,043	47,927,687,307
<i>Historical costs</i>	222		63,565,432,005	66,214,300,217
<i>Accumulated depreciation</i>	223		(22,272,680,962)	(18,286,612,910)
2. Finance lease assets	224		-	-
<i>Historical costs</i>	225		-	-
<i>Accumulated depreciation</i>	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.8	46,280,002	77,133,334
<i>Historical costs</i>	228		420,028,000	420,028,000
<i>Accumulated amortization</i>	229		(373,747,998)	(342,894,666)
III. Investment properties	230		-	-
Historical costs	231		-	-
Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		10,731,253,192	10,731,253,192
1. Long-term work in progress	241	V.9	10,731,253,192	10,731,253,192
2. Construction-in-progress	242		-	-
V. Long-term financial investments	250		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		-	-
3. Investments in other entities	253	V.2c	26,004,980,980	26,004,980,980
4. Provisions for diminution in value of long-term financial investments	254	V.2c	(26,004,980,980)	(26,004,980,980)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		760,372,299	1,536,199,012
1. Long-term prepaid expenses	261		760,372,299	1,536,199,012
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		1,884,354,962,271	2,178,124,954,026

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Combined Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		274,375,408,813	420,193,851,030
I. Current liabilities	310		249,147,981,813	409,333,618,030
1. Short-term trade payables	311	V.10	10,743,641,016	5,295,605,722
2. Short-term advances from customers	312	V.11	3,804,030,650	3,889,585,100
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.12	19,686,992,421	194,879,084,951
4. Payables to employees	314		7,623,945,618	8,111,430,059
5. Short-term accrued expenses	315	V.13	9,722,027,604	14,503,084,057
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables based on the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.14a	168,858,219,783	169,562,947,199
10. Short-term borrowings and finance leases	320		-	-
11. Short-term provisions	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.16	28,709,124,721	13,091,880,942
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		25,227,427,000	10,860,233,000
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.14b	10,860,233,000	10,860,233,000
8. Long-term borrowings and finance leases	338	V.15	14,367,194,000	-
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Combined Balance Sheet (cont.)

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNERS' EQUITY	400		1,609,979,553,458	1,757,931,102,996
I. Owners' equity	410	V.17	1,609,979,553,458	1,757,931,102,996
1. Owners' contribution capital	411		1,219,799,000,000	1,219,799,000,000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		1,219,799,000,000	1,219,799,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		-	-
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		-	-
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		390,180,553,458	538,132,102,996
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		372,752,202,996	538,132,102,996
- Retained earnings of the current period	421b		17,428,350,462	-
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,884,354,962,271	2,178,124,954,026

Prepared by



Nguyen Kim Hue

Chief Accountant



Do Huy Khai

Prepared on 16 March 2026

Legal representative



Le Minh Tuan

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

COMBINED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Unit: VND	
			Current year	Previous year
1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services	01	VI.1	17,517,254,899	1,441,314,355,785
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales of merchandise and rendering of services	10		17,517,254,899	1,441,314,355,785
4. Costs of sales	11	VI.2	15,980,069,345	561,783,289,078
5. Gross profit/ (loss) from sales of merchandise and rendering of services	20		1,537,185,554	879,531,066,707
6. Financial income	21	VI.3	112,381,424,450	47,311,237,769
7. Financial expenses	22	VI.4	13,168,259,784	22,426,037,523
In which: Interest expenses	23		47,948,697	140,282,147
8. Selling expenses	25		1,160,170,285	861,791,848
9. General and administration expenses	26	VI.5	40,006,661,479	50,496,881,962
10. Net operating profit/ (loss)	30		59,583,518,456	853,057,593,143
11. Other income	31	VI.6	4,387,705,168	1,019,766,737
12. Other expenses	32	VI.7	31,226,145,165	15,095,566,956
13. Other profit/ (loss)	40		(26,838,439,997)	(14,075,800,219)
14. Total accounting profit/ (loss) before tax	50		32,745,078,459	838,981,792,924
15. Current income tax	51	V.12	15,316,727,997	218,886,386,253
16. Deferred income tax	52		-	-
17. Profit/ (loss) after tax	60		<u>17,428,350,462</u>	<u>620,095,406,671</u>
18. Basic earnings per share	70	VI.8	<u>133</u>	<u>4,728</u>
19. Diluted earnings per share	71	VI.8	<u>133</u>	<u>4,728</u>

Prepared by



Nguyen Kim Hue

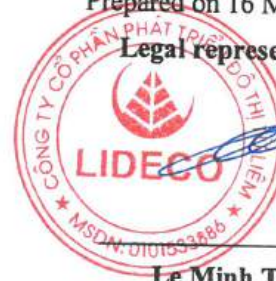
Chief Accountant



Do Huy Khai

Prepared on 16 March 2026

Legal representative



Le Minh Tuan

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

COMBINED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

ITEMS	Code	Note	Unit: VND	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/ (loss) before tax	01		32,745,078,459	838,981,792,924
2. Adjustments				
- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	V.7; V.8	4,657,289,845	4,685,975,309
- Provisions and allowances	03	VI.4	12,945,729,892	20,786,263,830
- Exchange (gain)/ loss due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- (Gain)/ loss from investing activities	05		(44,463,823,617)	(45,991,364,413)
- Interest expenses	06	VI.4	47,948,697	140,282,147
- Others	07		-	-
3. Operating profit/ (loss) before changes in working capital	08		5,932,223,276	818,602,949,797
- (Increase)/ decrease in receivables	09		(48,378,514,953)	68,630,896,735
- (Increase)/ decrease in inventories	10		(66,833,673,953)	509,692,196,741
- Increase/ (decrease) in payables	11		(8,801,265,940)	(111,566,067,467)
- (Increase)/ decrease in prepaid expenses	12		594,755,583	1,735,432,946
- (Increase)/ decrease in trading securities	13		(334,867,845,066)	(143,181,862,000)
- Interests paid	14		(47,948,697)	(140,282,147)
- Corporate income tax paid	15	V.12	(194,718,342,053)	(121,255,813,968)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17	V.16	(15,382,756,221)	(14,802,619,939)
Net cash flows from operating activities	20		(662,503,368,024)	1,007,714,830,698
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		2,008,499,751	(3,155,278,868)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		2,350,256,142	181,818,182
3. Cash outflows for lending, buying debt instruments of other entities	23		(496,500,000,000)	(1,891,000,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		1,153,005,479,453	1,387,994,520,547
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment of investments in other entities	26		-	-
7. Interests earned, dividends and profits received	27		43,868,913,679	44,543,258,110
Net cash flows from investing activities	30		704,733,149,025	(461,435,682,029)

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined Financial Statements

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 08 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Combined Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from share issuance and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.15	14,367,194,000	-
4. Repayment for borrowings	34		-	(149,716,325,500)
5. Repayments for finance lease principal	35		-	-
6. Dividends and profits paid to the owners	36	V.17	(121,979,900,000)	(298,850,755,000)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		<u>(107,612,706,000)</u>	<u>(448,567,080,500)</u>
Net cash flows during the year	50		(65,382,924,999)	97,712,068,169
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	577,047,733,383	479,335,665,214
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	<u>511,664,808,384</u>	<u>577,047,733,383</u>

Prepared by



Nguyen Kim Hue

Chief Accountant



Do Huy Khai

Prepared on 16 March 2026

Legal representative



Le Minh Tuan

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

NOTES TO THE COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Form of ownership

Tu Liem Urban Development Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) is a joint stock company.

2. Operating fields

The Company operates in the fields of construction and installation and real estate trading.

3. Business activities

The principal business activities of the Company include: constructing urban infrastructure, trading houses, trading real estate, and providing services for apartment blocks.

4. Normal operating cycle

The average operating cycle of the Company’s real estate transfer activity begins with the application for an investment license, followed by site clearance and construction, and ends at the completion of the project. Therefore, the operating cycle of the Company’s real estate transfer activity typically exceeds 12 months.

The normal operating cycle of other activities of the Company is within 12 months.

5. Effects of the Company’s operations during the year on the Financial Statements

The Company’s revenue and profit in the current year decreased sharply compared to the comparable period of the previous year as the Company completed the transfer of inventory properties held for sale of the 23-hectare project (Bai Muoi) in 2024. In the current year, the Company had no new products launched to the market.

6. Structure of the Company

Affiliates that are not legal entities and use centralized accounting

Name	Address
Tu Liem Urban Development JSC. – Enterprise No. 1	Unit 203, CT1 Building, Lot G, Xuan Dinh, Xuan Dinh Ward, Hanoi City
Tu Liem Urban Development JSC. – Dich Vong Project Management Unit	1 st Floor, NO6B2 Building, Dich Vong New Urban Area, Cau Giay Ward, Hanoi City
Tu Liem Urban Development JSC. – Ha Long Branch	1 st and 2 nd Floor, Tower B Lideco Ha Long Building, Tran Hung Dao Road, Tran Hung Dao Ward, Quang Ninh Province, Vietnam

7. Statement on information comparability in the Combined Financial Statements

The corresponding figures of the previous year are comparable to those of the current year.

8. Employees

As at 31 December 2025, the Company had 97 employees (As at 1 January 2025: 96 employees).

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

2. Accounting currency

The accounting currency is Vietnamese Dong (VND) because the majority of transactions are executed in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Combined Financial Statements.

2. Statement on the compliance with the Accounting Standards and System

The Executive Officers ensure the compliance with all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Combined Financial Statements.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") guiding the Enterprise Accounting System, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance guiding the Enterprise Accounting System ("Circular 200") and Circular No. 75/2015/TT-BTC dated 18 May 2015 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance amending and supplementing certain provisions of Circular 200. The provisions of Circular 99 are applicable to the recording, preparation and presentation of Financial Statements for the fiscal year commencing on 1 January 2026.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the Financial Statements

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

The Company's affiliates have their own accounting sections and use centralized accounting. The Interim Combined Financial Statements of the whole company are prepared on the basis of combining the Financial Statements of the Company's affiliates. Inter-company transactions and balances are eliminated in preparing the Combined Financial Statements.

2. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits at banks. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

3. Financial investments

Trading securities

Investments classified as trading securities are those held by the Company for the trading purpose with the aim of making profit.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

Trading securities are recognized at original costs which include fair value of the payments made at the time of the transaction plus other attributable transaction costs.

The Company's trading securities are listed shares and recognized at the time of order-matching (T+0).

Interest, dividends, and profit of the periods prior to the acquisition of trading securities are deducted from the cost of such securities. Interest, dividends and profit of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for diminution in value of trading securities are made for each particular type of securities in the market of which the fair value is lower than original costs. Fair value of trading securities is determined as follows:

- For shares listed on the stock market: the closing price at the latest date of transaction to the balance sheet date.
- For shares traded on unlisted public company market and the state-owned enterprises equitized under the form of selling stocks to the public (UPCOM): the average reference price in the last 30 consecutive transaction days prior to the balance sheet date, as disclosed by the Stock Exchange.

Increases/ (decreases) in the provisions for diminution in value of trading securities to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Financial expenses".

Gain or loss on transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. Cost of trading securities transferred is determined by using the mobile weighted average method.

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Company intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments of the Company only include term deposits at banks. Interest income from these term deposits at banks is recognized in the Income Statement on the accrual basis.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Company to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. Dividend and profit of the periods prior to the acquisition of investments are deducted from the cost of such investments. Dividend and profit of the periods after the acquisition of such investments are recorded in the Company's financial income. Particularly, stock dividends received are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provisions are made based on the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made based on the losses suffered by investees, with the provision amount determined by the difference between owners' actual contributed capital and total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Company's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/ (decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Financial expenses".

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

4. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amount less allowance for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt after being offset against liabilities (if any). The allowance rate is based on the debts' overdue period or the estimated loss, as follows:

- As for overdue debts:
 - 30% of the value of debts with the overdue period from 6 months to under 1 year.
 - 50% of the value of debts with the overdue period from 1 year to under 2 years.
 - 70% of the value of debts with the overdue period from 2 years to under 3 years.
 - 100% of the value of debts with the overdue period from or over 3 years.
- As for the debts that are not overdue, but considered as doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases/ (decreases) in the allowance for doubtful debts to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "General and administration expenses".

5. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

Costs of inventories are determined as follows:

- For materials and merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- For work in progress: Costs comprise main materials, labor and other directly attributable costs.

The cost of inventories is determined using the weighted average method and recorded in accordance with the perpetual inventory system.

Net realizable value is the estimated selling prices of inventories in an ordinary course of business less the estimated expenses on product completion and other necessary expenses to make the sale.

Allowance for inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable value. Increases/ (decreases) in the allowance for inventories to be recognized as of the balance sheet date are recorded in "Costs of sales".

6. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation.

Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operating expenses during the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

<u>Class of fixed assets</u>	<u>Number of years</u>
Buildings and structures	5 – 25
Machinery and equipment	3 – 5
Vehicles	6
Office equipment	3

7. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period, otherwise, these costs are included into historical costs of fixed assets only if they are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of the asset.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its historical costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

The Company's intangible fixed asset is computer software. Costs to obtain computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Company until the date the software is put into use. Computer software is amortized using the straight-line method over 3 years.

8. Business cooperation contract ("BCC")

Jointly controlled operations

In respect of its interests in jointly controlled operations, the Company shall recognize in its Interim Combined Financial Statements:

- The assets that the Company controls;
- The liabilities that the Company incurs;
- The revenue that Company earns from sales of merchandise or services by the joint venture;
- The expenses that the Company incurs.

9. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded based on the amounts payable for merchandise and services already used. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of merchandise, services, or assets and the seller is an independent entity with the Company;
- Accrued expenses reflect expenses for merchandise, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operating expenses;
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of merchandise or rendering of services.

Payables and accrued expenses are classified into short-term and long-term ones in the Combined Balance Sheet based on the remaining terms as of the balance sheet date.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

10. Owners' equity

Owners' contribution capital

Owners' contribution capital is recorded according to the actual amounts invested by the shareholders.

Share premiums

The differences between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date are recognized into share premiums. Expenses directly attributable to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

11. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made in consideration of non-cash items in retained earnings that may affect cash flows and the ability to pay dividends such as gains from revaluation of assets invested in other entities, gains from revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recorded as payables upon approval of the General Meeting of Shareholders.

12. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of real estate of which the Company is the project owner shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- Real estate is fully completed and handed over to the buyer, and the Company has transferred most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction;
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Company completes the interiors according to the designs, models as requested by customer under a separate contract on interior completion, revenues are recognized upon the completion and handover of the construction works to customers.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services rendered under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer is not entitled to return the services rendered;
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the rendering of services;
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are rendered in several accounting periods, revenue is recognized on the basis of the stage of completion as of the balance sheet date.

Revenue from operating leases

Revenue from operating leases is recognized using the straight-line method during the lease term. Rentals received in advance for several periods are allocated to revenue in consistence with the lease term.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

If the lease term holds over 90% of the assets' useful lives, revenue shall be recognized at a point in time for the entire rentals received in advance when all of the following conditions are satisfied:

- The lessee has no right to cancel the lease contract and the Company is not obliged to return the rentals received in advance in any case or in any form.
- The amount received in advance from the lease is not less than 90% of total rentals to be received under the contract during the lease term and the lessee shall pay the entire rentals within 12 months starting from the initial lease date.
- Mostly all risks and benefits incident to the ownership of assets are transferred to the lessee.
- Costs of operating leases are estimated relatively fully.

Interest

Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

13. Borrowing costs

Borrowing costs are interest expenses and other costs that the Company directly incurs in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

14. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the Company's economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenue are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

15. Corporate income tax

Corporate income tax only includes current income tax, which is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

16. Related parties

Parties are considered to be related parties in case that one party is able to control the other party or has significant influence on the financial and operating decisions of the other party. Parties are also considered to be related parties in case that they are under the common control or under the common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

17. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policy applied for the preparation and presentation of the Company's Combined Financial Statements.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Cash on hand	1,887,839,283	2,555,426,366
Demand deposits at banks	28,276,969,101	15,492,307,017
Cash equivalents (<i>Bank deposits of which the principal maturity is from or under 3 months</i>)	481,500,000,000	559,000,000,000
Total	<u>511,664,808,384</u>	<u>577,047,733,383</u>

2. Financial investments**2a. Trading securities**

These represent listed shares, including:

	<u>Quantity</u>	<u>Original cost</u>	<u>Fair value</u>	<u>Provision</u>
Ending balance				
PAN	1,620,000	39,267,211,769	44,226,000,000	-
TCH	14,969,220	222,797,171,487	273,936,726,000	-
HHS	2,635,000	39,073,046,068	32,937,500,000	(6,135,546,068)
DBC	1,506,950	43,806,488,007	40,762,997,500	(3,043,490,507)
DCM	1,897,000	75,768,096,284	62,031,900,000	(13,736,196,284)
Other codes	7,306,224	57,337,693,451	62,016,229,600	(1,291,602,033)
Total	<u>29,934,394</u>	<u>478,049,707,066</u>	<u>515,911,353,100</u>	<u>(24,206,834,892)</u>

	<u>Quantity</u>	<u>Original cost</u>	<u>Fair value</u>	<u>Provision</u>
Beginning balance				
PAN	372,200	8,314,900,000	8,839,750,000	-
TCH	8,008,200	132,530,335,000	121,324,230,000	(11,206,105,000)
Other codes	183,800	2,336,627,000	2,568,974,000	(55,000,000)
Total	<u>8,564,200</u>	<u>143,181,862,000</u>	<u>132,732,954,000</u>	<u>(11,261,105,000)</u>

Fluctuations in provisions for diminution in value of trading securities are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	11,261,105,000	-
Additional provision	24,206,834,892	11,261,105,000
Reversal of provision	(11,261,105,000)	-
Ending balance	<u>24,206,834,892</u>	<u>11,261,105,000</u>

2b. Held-to-maturity investments

This represents the term deposit at bank, with a term of 6 months, interest rates ranging from 5.0% to 6.5% per annum, with the carrying value equal to its original cost.

2c. Investments in other entities

This represents an investment in Bach Dang TMC Construction Investment JSC. As of the balance sheet date, the Company held 649,000 shares, representing 14.11% of Bach Dang TMC's charter capital.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

Fair value

The Company has not determined fair value of this investment because there have not been any specific instructions on determination of fair value for unlisted shares.

Provisions for investments in other entities

Fluctuations in provisions for investments in other entities are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	26,004,980,980	16,479,822,150
Additional provision (*)		9,525,158,830
Ending balance	<u>26,004,980,980</u>	<u>26,004,980,980</u>

(*) The Company has made full provision for the investment based on the audited Financial Statements for the year 2024 of Bach Dang TMC.

3. Short-term trade receivables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Receivables from customers buying houses of Apartment Blocks Lots 4, 5 Project, Tran Hung Dao Road, Ha Long	221,998,770	603,171,806
Ms. Pham Thi Phuong - 23-hectare project (Bai Muoi)	28,423,585,000	28,423,585,000
Other customers	583,916,220	583,916,220
Total	<u>29,229,499,990</u>	<u>29,610,673,026</u>

4. Short-term prepayments to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Vietnam Installation Construction and Investment JSC.	-	743,000,000
Paysart Hanoi Co., Ltd	3,120,999,600	3,744,999,600
Vietnam Investment Consulting and Construction Designing Joint Stock Company	3,857,100,000	-
Mindipile Foundation Joint Stock Company	5,581,687,079	-
Other suppliers	2,671,909,858	2,930,605,696
Total	<u>15,231,696,537</u>	<u>7,418,605,296</u>

5. Other receivables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>56,457,545,150</i>	<i>60,302,545,150</i>
Mr. Nguyen Hai Long - Advance ⁽ⁱ⁾	56,457,545,150	60,302,545,150
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	<i>48,014,506,740</i>	<i>7,533,767,958</i>
1% CIT temporarily declared based on real estate projects' payment progress	33,490,909	34,400,000
VAT declared based on real estate projects' payment progress	444,548,584	453,639,493
Ha Do Group JSC. ⁽ⁱⁱ⁾	659,720,720	1,917,981,358
Mr. Nguyen Dang Hai - Advance ⁽ⁱ⁾	10,400,999,400	373,154,400
Mr. Nguyen Huy Cuong - Advance ⁽ⁱ⁾	11,400,000,000	-
Mr. Pham Ngoc Tuyen - Advance ⁽ⁱ⁾	10,200,000,000	-
Mr. Nguyen Hai Anh - Advance ⁽ⁱ⁾	10,130,000,000	-
Advances to other individuals	2,931,866,000	1,090,000,000
Accrued interest income of term deposits	1,173,175,342	2,928,521,546
Other short-term receivables	640,705,785	736,071,161
Total	<u>104,472,051,890</u>	<u>67,836,313,108</u>

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

- (i) These represent advances for project implementation for real estate projects.
- (iii) This represents the receivable from Ha Do Group JSC. (a contractual party to the Business Cooperation Contract for Dich Vong Urban Area Project) for expenses for implementing Dich Vong Project (see Note V.15a).

6. Inventories

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Materials and supplies</i>	49,400,000	60,800,000
<i>Inventory properties held for sale</i>	27,999,748,431	27,999,748,431
Apartment Blocks Lots 4, 5 Project, Tran Hung Dao Road - Ha Long City	27,999,748,431	27,999,748,431
<i>Work in progress</i>	539,165,194,926	472,320,120,973
Dich Vong New Urban Area Project ⁽ⁱ⁾	490,274,123,645	456,261,939,521
New Urban Areas Project on National Highway 32 North	2,670,259,039	4,837,979,728
Social Housing Project ⁽ⁱⁱ⁾	44,194,217,797	-
Urban Area Technical Infrastructure Construction Investment Project in the land funds adjacent to urban areas in Cao Thang, Ha Khanh and Ha Lam Wards, Ha Long City (1.78 ha Project) ⁽ⁱⁱⁱ⁾	-	8,761,022,612
Other projects	2,026,594,445	2,459,179,112
Total	<u>567,214,343,357</u>	<u>500,380,669,404</u>

- (i) Dich Vong New Urban Area Project in Dich Vong Ward, Yen Hoa Ward, Cau Giay District (now Cau Giay Ward) was assigned by Hanoi People's Committee to Tu Liem Housing Construction Investment and Trading JSC. (now Tu Liem Urban Development JSC.) as the investor in Document No. 1438/CV-UB dated 12 June 1997. The investment project was approved in Decision No. 2738/QD-UB dated 18 July 2003, with the total initial investment of VND 794.83 billion, and the implementation period from 2003 to 2007.

On 30 May 2025, Hanoi People's Committee issued Decision No. 2747/QD-UBND approving the adjustment of project investment policy. Accordingly, the total investment increased to VND 5,124.8 billion, and the project completion time is extended to the 1st quarter of 2029.

- (ii) The social housing project on land plot OXH-1 under the Urban Area Project in Cao Thang, Ha Khanh, and Ha Lam Wards, Ha Long City (now Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province), was assigned to the Company as the investor by the People's Committee of Quang Ninh Province in Document No. 2692/QD-UBND dated 29 July 2025, and the investment policy was approved by Decision No. 1609/QD-UBND dated 24 May 2025, with an initial total investment of VND 967.973 billion and an implementation period from the first quarter of 2025 to the fourth quarter of 2027.
- (iii) During the year, the Company received reimbursement from the Land Fund Development Center of Ha Long City for compensation expenses, organisational costs, and Project support, amounting to VND 8,755,969,996, with the remaining amount (VND 5,052,616) recorded as other receivables.

7. Tangible fixed assets

	<u>Buildings and structures</u>	<u>Machinery and equipment</u>	<u>Vehicles</u>	<u>Office equipment</u>	<u>Total</u>
Historical costs					
Beginning balance	45,846,259,018	3,093,018,190	14,571,995,909	2,703,027,100	66,214,300,217
New acquisition	-	-	-	61,607,744	61,607,744
Liquidation and disposal	(2,710,475,956)	-	-	-	(2,710,475,956)
Ending balance	<u>43,135,783,062</u>	<u>3,093,018,190</u>	<u>14,571,995,909</u>	<u>2,764,634,844</u>	<u>63,565,432,005</u>

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Total
<i>In which:</i>					
Assets fully depreciated but still in use	1,222,166,869	178,825,000	6,559,134,091	1,021,752,727	8,981,878,687
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-
Depreciation					
Beginning balance	7,174,987,157	664,523,860	9,075,915,876	1,371,186,017	18,286,612,910
Depreciation during the year	1,819,111,937	511,624,788	1,849,397,398	446,302,390	4,626,436,513
Liquidation and disposal	(640,368,461)	-	-	-	(640,368,461)
Ending balance	8,353,730,633	1,176,148,648	10,925,313,274	1,817,488,407	22,272,680,962
Net book value					
Beginning balance	38,671,271,861	2,428,494,330	5,496,080,033	1,331,841,083	47,927,687,307
Ending balance	34,782,052,429	1,916,869,542	3,646,682,635	947,146,437	41,292,751,043
<i>In which:</i>					
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-

8. Intangible fixed assets

This represents computer softwares.

	Historical cost	Accumulated amortization	Net book value
Beginning balance	420,028,000	(342,894,666)	77,133,334
Amortization during the year		(30,853,332)	(30,853,332)
Ending balance	420,028,000	(373,747,998)	46,280,002

In which:

Assets fully amortized but still in use	327,468,000	-	-
---	-------------	---	---

9. Long-term work in progress

This represents work in progress of Xuan Dinh Project.

10. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Thanh Thang Construction Investment JSC.	-	858,471,376
Gia Duong Service Joint Stock Company	3,748,520,000	-
T&D., JSC	983,855,000	2,967,709,000
Mindipile Foundation Joint Stock Company	4,884,994,278	-
Other suppliers	1,126,271,738	1,469,425,346
Total	10,743,641,016	5,295,605,722

11. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Apartment Blocks Lots 4, 5 Project, Tran Hung Dao Road, Ha Long	3,684,000,000	3,684,000,000
Other customers	120,030,650	205,585,100
Total	3,804,030,650	3,889,585,100

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

12. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance	Amount payable during the year	Amount already paid during the year	Other decrease	Ending balance
VAT on local sales	1,203,207,961	124,929,348	(1,077,250,016)	(250,887,293)	-
Corporate income tax	193,343,204,173	15,286,346,586	(194,621,431,733)	-	14,008,119,026
CIT provisionally paid for real estate sale contracts	67,438,000	29,472,320	(96,910,320)	-	-
Personal income tax	265,234,817	9,733,086,428	(4,319,447,850)	-	5,678,873,395
Land rental	-	75,355,622,203	(75,355,622,203)	-	-
Fees, legal fees and other duties (*)	-	3,144,617,312	(3,144,617,312)	-	-
Total	194,879,084,951	103,674,074,197	(278,615,279,434)	(250,887,293)	19,686,992,421

(*) Including penalties for incorrect declaration and late payment as per Tax Inspection Minutes dated 20 February 2025, and the Decision on Tax Administrative Penalty No. 7435/QD-CTHN-TTKT10-VPVPHC dated 21 February 2025, issued by the Director of Hanoi Tax Department.

Value added tax ("VAT")

The company has to pay VAT using the deduction method. The VAT rates are as follows:

- Transfer of land use right without infrastructure	Non-taxable
- Transfer of infrastructure on land, revenue from rough construction, finishing	10%
- Other revenue	10%

Corporate income tax ("CIT")

The Company has to pay CIT for taxable income at a rate of 20%.

Estimated CIT payable during the year is as follows:

	Current year	Previous year
Total accounting profit before tax	32,745,078,459	838,981,792,924
Increases/(Decreases) of accounting profit to determine income subject to tax:		
- Increases	31,226,145,165	197,804,471,547
+ Increase in taxable revenue for CIT due to recalculating the selling price of real estate transferred to the related parties, adjusted to the arm's length price	-	112,666,952,549
+ Allocated expenses for social housing area in 23 ha (Bai Muoi) Project, exceeding the CIT-deductible standard norms	-	66,201,174,123
+ Land rental for plots DX5, DX4, CC2 in the Dich Vong New Urban Area for the 2007-2024 period	22,401,923,169	-
+ Other non-deductible expenses	8,824,221,996	18,936,344,875
- Decreases	-	-
Income subject to tax	63,971,223,624	1,036,786,264,471
Income exempted from tax	(186,100,000)	-
Taxable income	63,785,123,624	1,036,786,264,471
Of which:		
- Real estate trading	(10,253,384,681)	1,022,991,629,703
- Other activities	74,038,508,305	13,794,634,768
CIT rate	20%	20%
CIT payable at common tax rate	12,757,024,725	207,357,252,895
Adjustments of CIT of the previous years	2,559,703,272	11,529,133,358
+ As per Tax Inspection Minutes dated 20 February 2025	-	8,706,190,000
+ Other adjustments	2,559,703,272	2,822,943,358

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
CIT payable	15,316,727,997	218,886,386,253
<i>Net off with CIT provisionally paid for real estate sale contracts of which revenue is recognized in the year</i>	<i>(30,381,411)</i>	<i>(9,658,084,085)</i>
Total CIT to be paid	<u>15,286,346,586</u>	<u>209,228,302,168</u>

The CIT liability of the Company is determined based on the prevailing regulations on taxes. However, these regulations may change from time to time and regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Financial Statements could change when being inspected by the Tax Authorities.

CIT provisionally paid for the amount of advance received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress

The Company has to pay provisionally CIT at the rate of 1% on the amount of advance received from customers of real estate sale contracts according to the contracts' progress. The Company will finalize the CIT payable for these contracts at the time of handing over the real estate to the customers.

Land rental

As per Notice No. 13816/TB-CCTKV01-QLD dated 14 May 2025 of the Tax Sub-Department Zone 1 - Hanoi Tax Department, the Company is required to pay land rental for the period from 2007 to 2025, totaling VND 74,600,933,157. Of which: (i) the portion paid on behalf of Ha Do Group JSC – the Business cooperation unit at the Dich Vong New Urban Area Project is VND 50,069,332,070; (ii) the Company's land rental for the period from 2007 to 2024 is VND 22,401,923,169; and (iii) the land rental for 2025 is VND 2,129,677,918.

Other taxes

The Company declares and pays these taxes in line with the prevailing regulations.

13. Short-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Accrued costs for North National Highway 32 New Urban Area Project	6,721,754,877	6,676,578,152
Accrued costs for the Bai Muoi Project	2,909,090,909	7,735,324,087
Accrued expenses for the Quang Ninh Project	91,181,818	91,181,818
Total	<u>9,722,027,604</u>	<u>14,503,084,057</u>

14. Other payables

14a. Other short-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	357,547,231	265,784,000
Health insurance, social insurance, unemployment insurance premiums	26,576	405,000
Ha Do Group JSC. ⁽ⁱ⁾	145,932,370,579	144,900,931,562
Newton Education Development Investment Co., Ltd. ⁽ⁱⁱ⁾	15,754,200,000	15,754,200,000
Payables to project managers	583,916,220	1,808,230,753
Deposits received	4,362,130,000	4,830,130,000
Other short-term payables	1,868,029,177	2,003,265,884
Total	<u>168,858,219,783</u>	<u>169,562,947,199</u>

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

- (i) This represents the contribution capital of Ha Do Group JSC. to develop certain parts of the Dich Vong Project as per Appendix No. 03/2016 dated 20 June 2016 of the Business Cooperation Contract (“BCC”) No. 03/HD HTKD dated 19 November 1999. Currently, two parties have been implementing the procedures for investing in these project items.
- (ii) This represents the contribution capital of Newton Education Development Investment Co., Ltd. (“Newton Education”) to develop the Secondary School Project at the North National Highway 32 New Urban Area Project (LIDECO), Tram Troi, Hanoi City as per Contract No. 04/2019/HDHT-LIDECO dated 14 June 2019. Currently, the project has been implementing the procedures for adjusting investment and construction policy.

14b. Other long-term payables

This represents the capital contribution of Trung Tin JSC. for the payment of land use levy for CT3 land lot of Xuan Dinh Project.

15. Long-term borrowings

This represents a loan from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (“Vietinbank”) - Western Hanoi Branch under Loan Agreement for Investment Project No. 01/2025-HDCVDADT/NHCT/146-LIDECO-NOXH dated 30 December 2025 to cover construction costs for the foundation works at the Social Housing Project in Cao Xanh and Ha Lam Wards, Quang Ninh Province, with a limit of VND 87,000,000,000. The loan term is 36 months starting from the first disbursement date (30 December 2025), including a 18-month grace period for principal repayment. The interest rate at the disbursement date is 6.4% per annum and is adjusted every 6 months. The loan is secured by deposit at Vietinbank – Western Hanoi Branch, amounting to VND 87,000,000,000.

Details of increases/ (decreases) in long-term borrowings are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	-	-
Amount of loans incurred	14,367,194,000	-
Ending balance	14,367,194,000	-

16. Bonus and welfare funds

The Company only has a welfare fund. Details are as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	13,091,880,942	9,684,500,881
Increase due to appropriation from profit	31,000,000,000	18,210,000,000
Disbursement	(15,382,756,221)	(14,802,619,939)
Ending balance	28,709,124,721	13,091,880,942

17. Owners' equity

17a. Statement of changes in owners' equity

	<u>Owner's contribution</u>	<u>Share premiums</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
Year 2024				
Beginning balance	609,899,500,000	(104,521,661,588)	956,802,612,913	1,462,180,451,325
Stock dividends declared	609,899,500,000	-	(609,899,500,000)	-
Profit of the year	-	-	620,095,406,671	620,095,406,671
Offset against share premiums	-	104,521,661,588	(104,521,661,588)	-
Appropriation to welfare	-	-	(18,210,000,000)	(18,210,000,000)
Dividends declared	-	-	(152,474,875,000)	(152,474,875,000)
Interim dividend distribution	-	-	(146,375,880,000)	(146,375,880,000)
Allowance for BOD	-	-	(7,284,000,000)	(7,284,000,000)
Ending balance	1,219,799,000,000	-	538,132,102,996	1,757,931,102,996

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Owner's contribution</u>	<u>Share premiums</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
<i>Year 2025</i>				
Beginning balance	1,219,799,000,000	-	538,132,102,996	1,757,931,102,996
Profit of the year	-	-	17,428,350,462	17,428,350,462
Appropriation to welfare fund fund	-	-	(31,000,000,000)	(31,000,000,000)
Interim dividend distribution			(121,979,900,000)	(121,979,900,000)
Allowance for BOD	-	-	(12,400,000,000)	(12,400,000,000)
Ending balance	1,219,799,000,000	-	390,180,553,458	1,609,979,553,458

17b. Shares

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Number of shares registered to be issued	121,979,900	121,979,900
Number of ordinary shares already sold to the public	121,979,900	121,979,900
Number of outstanding ordinary shares	121,979,900	121,979,900

Face value per outstanding share: VND 10,000.

17c. Profit distribution

During the year, the Company conducted profit distribution for the year 2024 in accordance with Resolution No. 01/NQ-DHDCD-LIDECO of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 12 April 2025, as follows:

	VND
- Appropriation to welfare fund (5% of profit after tax)	: 31,000,000,000
- Allowance for BOD (2% of profit after tax)	: 12,400,000,000

Interim dividend distribution for 2025

Pursuant to Resolution No. 17/2025/NQ-HDQT-LIDECO dated 2 December 2025, the Board of Directors of the Company approved the interim dividend distribution plan for 2025 to existing shareholders at a rate of 10% per share, a shareholder owning 1 share would receive VND 1,000, with a total advance value of VND 121,979,000,000.

18. Off-Balance Sheet items**Resolved doubtful debts**

Debts that were written off due to being long-standing and unrecoverable include:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Vietnam Farmer's Union	2,000,000,000	2,000,000,000
SUDICO	504,546,000	504,546,000
Other customers	7,985,934,275	7,985,934,275
Total	10,490,480,275	10,490,480,275

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT**1. Revenue from sales of merchandise and rendering of services****1a. Gross revenue**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Revenue from land use right transfer	-	1,406,145,121,813
Revenue from construction and installation	2,770,210,909	20,153,895,456
Revenue from leasing premises	2,441,831,813	1,270,136,361
Revenue from rendering of services	12,293,932,177	13,745,202,155
Revenue from sales of merchandise	11,280,000	-
Total	<u><u>17,517,254,899</u></u>	<u><u>1,441,314,355,785</u></u>

1b. Revenue from sales of merchandise and rendering of services to related parties

In the current year, the Company did not generate any revenue from related parties.

In the previous year, the Company generated revenue from land use right transfer to related parties as follows:

	<u>Amount of cash</u>
BOD Members	
Mr. Le Minh Tuan	47,956,255,013
Mr. Dinh Quang Chien	69,799,951,534
Mr. Nguyen Hong Kiem	34,812,703,910
Mr. Vu Gia Cuong	25,902,783,171
Ms. Dinh Thu Thuy	43,075,379,726
Mr. Le Anh Tuan	14,825,191,732
Executive Officers	
Mr. Dinh Duc Tiep	6,439,238,540
Mr. Nguyen Ngoc Thang	3,957,872,416
Mr. Do Huy Khai	20,051,904,058
Mr. Tran Xuan Cuong	1,978,936,208
Ms. Nguyen Thi Dieu Linh	2,469,845,299
Related individuals/organizations of the key management personnel	
Mr. Tran Trong Son	29,105,164,391
Ms. Nguyen Thi Thuy Trinh	37,882,550,106
Mr. Dinh Xuan Thao	18,431,301,784
Mr. Tran Van Han	18,159,431,801
Mr. Dinh Xuan Diep	28,673,531,786
Mr. Tran Duc Thien	9,882,441,165
Mr. Vu Gia Bach	50,874,117,560
Mr. Nguyen Van Thang	9,021,796,023
Ms. Tran Thi Hong An	302,679,901,527
TK Development and Investment Joint Stock Company	-

2. Costs of sales

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Costs of land use right transfer	-	532,633,975,895
Costs of construction and installation	2,167,720,689	16,693,736,175
Costs of services rendered	13,800,948,656	12,455,577,008
Costs of merchandise sold	11,400,000	-
Total	<u><u>15,980,069,345</u></u>	<u><u>561,783,289,078</u></u>

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
3. Financial income		
Interest income from demand deposits at banks	110,924,462	126,264,538
Interest income from term deposits at banks	41,927,467,475	45,809,546,231
Gain on sales of trading securities	70,156,932,513	1,375,427,000
Dividends and profit received	186,100,000	-
Total	<u>112,381,424,450</u>	<u>47,311,237,769</u>
4. Financial expenses		
Interest expenses	47,948,697	140,282,147
Penalty for early loan repayment	-	1,497,163,255
Expenses for sales of securities	174,581,195	2,328,291
Provisions for diminution in value of trading securities and impairment of investments	12,945,729,892	20,786,263,830
Total	<u>13,168,259,784</u>	<u>22,426,037,523</u>
5. General and administration expenses		
Labor costs	25,243,094,010	30,234,629,133
Office supplies	1,313,998,025	2,261,981,630
Depreciation/amortization of fixed assets	3,821,170,215	3,942,408,629
Taxes, fees and legal fees	898,809,923	748,562,745
Expenses for external services	5,848,329,873	5,989,464,141
Other expenses	2,881,259,433	7,319,835,684
Total	<u>40,006,661,479</u>	<u>50,496,881,962</u>
6. Other income		
Gain on liquidation and disposal of fixed assets	2,350,256,142	181,818,182
Site clearance payments received at the Dich Vong New Urban Area Project	1,909,090,909	-
Fines for violation of contracts	64,362,278	827,539,543
Other income	63,995,839	10,409,012
Total	<u>4,387,705,168</u>	<u>1,019,766,737</u>
7. Other expenses		
Expenses for liquidation and disposal of fixed assets	-	9,784,843,500
Tax fines and tax collected in arrears	2,417,397,090	100,208,587
Fines for administrative violations	1,922,342,555	90,000,000
Local sponsorship expenses	1,761,000,000	340,000,000
Land rental for plots DX5, DX4, CC2 in the Dich Vong New Urban Area, phase 2007– 202, 4 (see Note V.12)	22,401,923,169	-
Land clearance and construction costs for Bao Lam Tu Temple	-	4,365,395,757
Other expenses	2,723,482,351	415,119,112
Total	<u>31,226,145,165</u>	<u>15,095,566,956</u>

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)**8. Earnings per share (“EPS”)****8a. Basic/diluted EPS**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Accounting profit after corporate income tax	17,428,350,462	620,095,406,671
Allowance for BOD (*)	(348,567,009)	(12,400,000,000)
Appropriation to welfare fund (*)	(871,417,523)	(31,000,000,000)
Profit used to calculate basic/diluted EPS	16,208,365,930	576,695,406,671
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	121,979,900	121,979,900
Basic/diluted EPS	<u>133</u>	<u>4,728</u>

(*) BOD’s allowance and welfare fund in the current year are provisionally calculated at the rates in the previous year of 2% and 5% on profit after tax, respectively.

8b. Other information

There have not been any transactions of ordinary shares or potential transactions of ordinary shares from the balance sheet date to the disclosure date of these Combined Financial Statements.

9. Operating costs by factors

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	1,407,213,640	2,263,181,630
Labor costs	33,456,334,008	32,618,921,443
Depreciation/amortization of fixed assets	4,657,289,845	4,685,975,309
Expenses for external services	56,302,298,459	32,339,050,913
Other expenses	51,724,272,132	69,657,325,106
Total	<u>147,547,408,084</u>	<u>141,564,454,401</u>

VII. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CASH FLOW STATEMENT**Transactions presented on a net basis**

During the year, the Company incurred margin loans and repayment transactions at FPT Securities JSC for the purpose of investing in trading securities, with the total amount borrowed and repaid during the year being VND 97,572,356,834 and VND 97,572,356,834, respectively. These borrowings and repayments had a term of less than three months and were therefore presented on a net basis. (previous year: no occurrence).

VIII. OTHER DISCLOSURES**1. Transactions and balances with the related parties**

The related parties to the Company include: the key management personnel and the key management personnel’s related individuals.

1a. Transactions and balances with the key management personnel and their related individuals

The key management personnel include: the members of the Board of Directors (“BOD”), the Board of Supervisors (“BOS”), the Internal Audit Subcommittee (“IAS”) and the Executive Officers. The key management personnel’s related individuals are their close family members.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

Transactions with the key management personnel and their related individuals

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>Dividend payables</i>		
Mr. Le Minh Tuan	2,101,100,000	12,547,695,000
Mr. Nguyen Van Kha	-	9,075,400,000
Mr. Dinh Quang Chien	18,000,000,000	38,078,635,000
Mr Vu Gia Cuong	7,386,624,000	18,097,228,800
Mr. Nguyen Hong Kiem	868,148,000	4,532,617,600
Mr. Le Anh Tuan	200,000,000	240,000,000
Mr. Nguyen Hai Long	560,000	672,000
Mr. Nguyen Ngoc Thang	859,112,000	1,032,134,400
<i>Advance given/advance repaid of the key management personnel</i>		
Mr. Nguyen Hai Long		
<i>Advances</i>	<i>16,695,000,000</i>	<i>84,173,645,150</i>
<i>Advance repaid</i>	<i>20,540,000,000</i>	<i>40,009,000,000</i>
Mr. Tran Trong Nghia		
<i>Advances</i>	-	630,000,000
<i>Advance repaid</i>	-	143,962,970,000

Outstanding balances with the key management personnel and their related individuals

Outstanding balances with the key management personnel and their related individuals are presented in Notes V.5, V.12 and V.15a.

Compensation of the key management personnel

<i>Current year</i>		<u>Salary</u>	<u>Bonus</u>	<u>Remuneration</u>	<u>Total compensation</u>
Mr. Le Minh Tuan	Chairman cum Member of Audit Committee ("AC")	1,089,765,385	913,000,000	2,000,000,000	4,002,765,385
Mr. Dinh Quang Chien	Vice Chairman cum AC Member	1,013,996,154	863,000,000	1,800,000,000	3,676,996,154
Mr. Vu Gia Cuong	BOD Member	719,074,615	763,000,000	1,400,000,000	2,882,074,615
Mr. Nguyen Hong Khiem	BOD Member cum Deputy General Director	715,613,077	763,000,000	1,250,000,000	2,728,613,077
Ms. Dinh Thu Thuy	BOD Member	778,959,231	763,000,000	1,250,000,000	2,791,959,231
Mr. Tran Quang Hien	Independent BOD Member cum Head of AC	806,190,000	763,000,000	1,250,000,000	2,819,190,000
Mr. Le Anh Tuan	BOD Member cum AC Chairman (from 25 December 2025)	280,000,000	763,000,000	650,000,000	1,693,000,000
Ms. Nguyen Thi Dieu Linh	BOD Assistant	585,426,388	163,000,000	200,000,000	948,426,388
Mr. Tran Xuan Cuong	IA Member	660,790,000	58,000,000	200,000,000	918,790,000
Mr. Nguyen Hai Long	IA Member	475,659,230	42,000,000	200,000,000	717,659,230
Mr. Dinh Duc Tiep	General Director	940,150,000	713,000,000	800,000,000	2,453,150,000
Mr. Tran Trong Nghia	Deputy General Director	778,399,847	613,000,000	-	1,391,399,847
Mr. Nguyen Ngoc Thang	Deputy General Director	722,151,538	513,000,000	70,000,000	1,305,151,538
Mr. Do Huy Khai	Chief Accountant	859,613,077	613,000,000	630,000,000	2,102,613,077
Total		10,425,788,542	8,306,000,000	11,700,000,000	30,431,788,542

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

		Salary	Bonus	Remuneration	Total compensation
<i>Previous year</i>					
Mr. Le Minh Tuan	Chairman cum AC Member	967,655,385	516,000,000	1,000,000,000	2,483,655,385
Mr Nguyen Van Kha	Chairman cum AC Member	504,181,538	906,000,000	1,300,000,000	2,710,181,538
Mr. Dinh Quang Chien	Vice Chairman cum AC Member	996,770,769	866,000,000	1,200,000,000	3,062,770,769
Mr. Vu Gia Cuong	BOD Member	768,193,846	816,000,000	1,100,000,000	2,684,193,846
Mr. Nguyen Hong Khiem	BOD Member cum Deputy General Director	719,924,615	516,000,000	1,000,000,000	2,235,924,615
Ms. Dinh Thu Thuy	BOD Member	456,473,846	16,000,000	-	472,473,846
Mr. Tran Quang Hien	Independent BOD Member cum Head of AC	798,040,000	516,000,000	1,000,000,000	2,314,040,000
Mr. Le Anh Tuan	Independent BOD Member	160,000,000	15,000,000	-	175,000,000
Ms. Nguyen Thu Phuong	Independent BOD Member	70,000,000	106,000,000	100,000,000	276,000,000
Ms. Nguyen Thi Dieu Linh	BOD Assistant	544,221,538	116,000,000	134,000,000	794,221,538
Mr. Tran Xuan Cuong	IA Member	569,940,000	46,000,000	50,000,000	665,940,000
Mr. Nguyen Hai Long	IA Member	447,402,692	41,000,000	50,000,000	538,402,692
Mr. Dinh Duc Tiep	General Director	869,540,000	516,000,000	125,000,000	1,510,540,000
Mr. Tran Trong Nghia	Deputy General Director	773,498,923	516,000,000	-	1,289,498,923
Mr. Nguyen Ngoc Thang	Deputy General Director	457,743,077	16,000,000	-	473,743,077
Mr. Do Huy Khai	Chief Accountant	819,024,615	516,000,000	125,000,000	1,460,024,615
Total		9,922,610,846	6,040,000,000	7,184,000,000	23,146,610,846

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Company include:

Name	Relationship
PYN Elite Fund	Major shareholder
Mien Trung Power Investment and Development JSC.	Entity with the same key management personnel
Bach Dang TMC Construction Investment JSC.	Entity with the same key management personnel
DK Investment and Development JSC.	Entity with the same key management personnel

Transactions with other related parties

The company has no transactions with other related parties.

2. Segment information

The Company only operates in a single business segment of real estate trading and within the territory of Vietnam. Therefore, the Company does not present segment reporting.

TU LIEM URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: No. 8 Hoang Tang Bi Road, Dong Ngac Ward, Hanoi City

COMBINED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended 31 December 2025

Notes to the Financial Statements (cont.)

3. Subsequent events

There have been no material events after the balance sheet date, which require to make adjustments on the figures or to be disclosed in the Combined Financial Statements.

Prepared on 16 March 2026

Prepared by



Nguyen Kim Hue

Chief Accountant



Do Huy Khai

Legal representative



The stamp is circular and red, containing the text "CÔNG TY CỔ PHẦN TU LIEM ĐÔ THỊ LIÊM" around the perimeter, "LIDECO" in the center, and "MSDN: 0101533886" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written across the stamp.

Le Minh Tuan