

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

Số/No.: 82/2026/NHA-CBTT

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

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026

Ninh Binh, October 12, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/*Stock code*: NHA
- Địa chỉ/*Address*: 16 Cao Bá Quát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình/*16 Cao Ba Quat, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province*.
- Điện thoại/*Telephone*: 84-(226) 384 77 56
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Công văn 81/2026/NHA-CV ngày 12/10/2026 về việc giải trình Chênh lệch Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Official Letter No. 81/2026/NHA-CV dated October 12, 2026, regarding the explanation of the difference in after-tax profit in the Quarter III 2026 Financial Report compared to the same period last year.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 12/10/2026 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on October 12, 2026, as in the link: http://www.namhanoi.com.vn.*

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

* Tài liệu đính kèm/*Attached documents*:

- Công văn /*Official Letter No. 81/2026/NHA-CV.* Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*

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

Date: 2026.10.12 11:27:11 +07'00'

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

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

Số/No.: 81/2026/NHA-CV

Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế/
Explanation of the Difference in After-Tax Profit

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

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026
Ninh Bình, October 12, 2026

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

- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019/*Pursuant to The Securities Law in 2019;*
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Quý III năm 2026 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội/*Based on the Quarter III 2026 business results of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation;*

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (Mã chứng khoán: NHA) xin giải trình nguyên nhân chủ yếu dẫn đến chênh lệch kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo như sau/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation (Stock Code: NHA) hereby explains the primary reasons for the difference in business results between the two reporting periods as follows:*

Chỉ tiêu / Item	Q3/2026	Q3/2025	Chênh lệch / Difference	
			Số tiền / Amount	Tỷ lệ / Ratio
Doanh thu / Revenue	107.906.350.234	97.292.349.366	10.614.000.868	10,91%
- Bất động sản / Real estate	23.010.144.660	39.468.430.220	(16.458.285.560)	-41,70%
- Khác / Others	84.896.205.574	57.823.919.146	27.072.286.428	46,82%
Giá vốn / Cost of goods sold	93.716.989.538	58.793.720.233	34.923.269.305	59,40%
- Bất động sản / Real estate	10.059.982.748	9.880.704.059	179.278.689	1,81%
- Khác / Others	83.657.006.790	48.913.016.174	34.743.990.616	71,03%
Lợi nhuận gộp / Gross profit	14.189.360.696	38.498.629.133	(24.309.268.437)	-63,14%
- Bất động sản / Real estate	12.950.161.912	29.587.726.161	(16.637.564.249)	-56,23%
- Khác / Others	1.239.198.784	8.910.902.972	(7.671.704.188)	-86,09%
Biên lợi nhuận gộp/doanh thu Gross profit margin/revenue	13,15%	39,57%	-26,42%	-66,77%
Lợi nhuận sau thuế TNDN Profit after CIT	11.441.818.687	28.087.371.360	(16.645.552.673)	-59,26%

Quý III/2026, Công ty ghi nhận doanh thu 108 tỷ đồng trong đó bất động sản đóng góp 23 tỷ đồng, ít hơn khoảng 42% so với Quý III/2025. Do bất động sản là mảng hoạt động cho biên lợi nhuận cao nên Lợi nhuận gộp và Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý III/2026 đều giảm so với cùng kỳ năm trước / *In Q3 2026, the Company recorded revenue of VND 108 billion, of which VND 23 billion came from real estate, representing a decrease of approximately 42% compared to Q3 2025. As real estate is a business segment with a high profit margin, both gross profit and profit after corporate income tax in Q3 2026 declined compared to the same period last year.*

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xin giải trình/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation would like to provide the following explanation.*

Trân trọng cảm ơn/*Sincerely thank you./*

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As above;
- Lưu Công ty/Archive Company.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE

Người đại diện theo pháp luật/Legal representative



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long