

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	8 - 45
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 2 năm 2026	46

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		17.261.031.552.149	19.234.501.654.644
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.767.718.822.824	6.781.220.022.525
111	1. Tiền		648.055.384.924	1.695.693.074.804
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.119.663.437.900	5.085.526.947.721
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.432.477.626.679	1.409.357.640.284
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	2.486.619.339.827	1.472.569.212.382
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(54.141.713.148)	(63.211.572.098)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.900.918.136.733	1.855.494.659.417
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	839.743.354.228	1.043.055.344.239
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	530.172.460.691	370.907.037.800
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	590.413.153.232	500.238.588.077
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(59.410.831.418)	(58.706.310.699)
140	IV. Hàng tồn kho	9	8.599.314.811.388	8.677.574.019.548
141	1. Hàng tồn kho		8.660.891.222.854	8.742.397.488.280
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(61.576.411.466)	(64.823.468.732)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		560.602.154.525	510.855.312.870
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	376.770.347.285	279.686.600.660
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		178.822.748.104	220.006.628.683
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.009.059.136	11.162.083.527

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B01a-DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.214.516.467.011	7.330.014.530.746
210	I. Phải thu dài hạn		741.363.677.935	749.798.939.636
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	741.363.677.935	749.798.939.636
220	II. Tài sản cố định		94.167.363.014	107.730.551.550
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	56.700.606.519	59.427.147.187
222	Nguyên giá		168.156.443.549	167.127.780.464
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(111.455.837.030)	(107.700.633.277)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	37.466.756.495	48.303.404.363
228	Nguyên giá		138.862.203.347	138.862.203.347
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(101.395.446.852)	(90.558.798.984)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	434.203.297.287	445.231.454.032
241	1. Nguyên giá		535.258.293.333	535.258.293.333
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(101.054.996.046)	(90.026.839.301)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	14	16.459.697.182	15.484.005.803
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		16.459.697.182	15.484.005.803
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	15	6.255.961.844.973	5.485.016.806.247
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	5.350.595.378.250	5.035.951.878.512
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	2.409.000.000	2.409.000.000
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	15.3	902.957.466.723	446.655.927.735
270	VII. Tài sản dài hạn khác		672.360.586.620	526.752.773.478
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	147.450.362.056	49.311.433.507
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		524.910.224.564	477.441.339.971
274	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		25.475.548.019.160	26.564.516.185.390

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.931.256.929.839	11.740.271.874.301
310	I. Nợ ngắn hạn		5.848.213.637.720	6.453.837.316.303
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	221.181.293.090	463.429.872.158
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.936.707.207.887	2.588.129.793.111
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	225.386.479.480	227.929.662.415
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	134.273.239.762	228.275.143.005
315	5. Phải trả người lao động		5.890.246.401	64.959.983.608
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	869.308.441.519	1.037.266.699.685
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	24	18.062.933.637	16.053.638.737
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	460.707.196.171	747.195.606.092
321	9. Vay ngắn hạn	22	914.693.890.101	1.016.903.725.515
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	18.068.526.451	23.986.400.823
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	43.934.183.221	39.706.791.154
330	II. Nợ dài hạn		5.083.043.292.119	5.286.434.557.998
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	24	326.520.756.087	331.580.707.573
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	210.839.813.188	189.745.479.501
339	3. Vay và nợ dài hạn	22	4.280.977.916.658	4.504.698.075.854
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		188.212.689.636	172.995.614.741
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	76.492.116.550	87.414.680.329
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.544.291.089.321	14.824.244.311.089
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	26.1	4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
412	2. Thặng dư vốn	26.1	4.141.756.386.759	4.142.389.791.759
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	26.1	2.290.916.108	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	9.051.979.315	10.709.490.423
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	2.216.611.139
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	3.491.776.441.830	3.655.935.571.970
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.368.346.677.580	2.954.563.949.568
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		123.429.764.250	701.371.622.402
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	2.046.224.924.170	2.162.019.015.798
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		25.475.548.019.160	26.564.516.185.390

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	415.142.651.112	772.555.911.115	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(178.322.098.209)	(440.758.059.296)	(1.076.796.970.243)	(1.319.105.883.966)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		236.820.552.903	331.797.851.819	617.746.833.091	744.609.941.650
22	4. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	90.799.712.904	43.288.016.702	159.022.351.251	92.173.908.407
23	5. Chi phí tài chính	30	(68.840.179.269)	(48.388.612.902)	(160.428.182.225)	(148.182.192.445)
24	- Trong đó: chi phí đi vay		(61.281.226.604)	(34.921.746.277)	(147.710.479.561)	(134.715.325.820)
27	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	23.881.728.559	20.286.501.450	30.818.499.738	28.268.490.671
25	7. Chi phí bán hàng		(11.271.220.873)	(121.139.951.391)	(113.548.925.234)	(220.424.848.088)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(183.618.196.573)	(85.244.840.252)	(269.584.805.424)	(224.013.720.615)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		87.772.397.651	140.598.965.426	264.025.771.197	272.431.579.580
31	10. Thu nhập khác	31	10.370.176.012	11.909.633.081	14.008.370.245	27.372.295.495
32	11. Chi phí khác	31	(3.659.681.628)	(3.431.273.155)	(6.594.409.769)	(8.366.671.243)
40	12. Lợi nhuận khác	31	6.710.494.384	8.478.359.926	7.413.960.476	19.005.624.252
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		94.482.892.035	149.077.325.352	271.439.731.673	291.437.203.832

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ kế toán	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(62.109.214.682)	(51.516.446.388)	(128.412.282.869)	(106.523.729.194)
52	15. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	32	33.891.407.394	(23.096.980)	32.754.506.243	22.478.980.413
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		66.265.084.747	97.537.781.984	175.781.955.047	207.392.455.051
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	55.206.070.972	99.329.545.807	123.429.764.250	207.686.397.754
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	11.059.013.775	(1.791.763.823)	52.352.190.797	(293.942.703)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	102	238	237	499
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	102	238	237	499

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		271.439.731.673	291.437.203.832
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	25.652.462.912	23.499.500.126
03	Hoàn nhập dự phòng		(19.382.974.698)	(1.180.344.787)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(189.606.789.101)	(122.957.308.635)
06	Chi phí đi vay trái phiếu và ngân hàng	30	160.428.182.225	148.182.192.445
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		248.530.613.011	338.981.242.981
09	(Giảm) tăng các khoản phải thu		(428.805.463.522)	166.218.760.420
10	Giảm hàng tồn kho		158.871.174.058	168.026.188.128
11	Giảm các khoản phải trả		(360.046.406.028)	(880.440.976.848)
12	Giảm chi phí chờ phân bổ		(195.222.675.174)	8.837.320.418
14	Chi phí đi vay đã trả		(264.480.859.025)	(204.628.906.791)
15	Thuế TNDN đã nộp		(205.424.724.254)	(375.842.024.158)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(40.812.607.933)	(28.076.683.752)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.087.390.948.867)	(806.925.079.602)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.061.117.630)	(30.322.649.975)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	283.853.220
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.832.125.389.438)	(560.597.627.157)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		820.300.221.581	591.678.579.121
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác và hoàn trả vốn góp		(312.425.000.000)	(73.660.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		143.527.185.644	101.138.632.739
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) từ hoạt động đầu tư		(1.181.784.099.843)	28.520.787.948

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát	27	63.000.000.000	45.000.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát	27	-	(259.857.837.500)
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	761.581.180.107	1.913.227.157.490
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(1.097.828.674.715)	(2.030.964.607.041)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26, 27	(471.078.656.383)	(817.613.250.874)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(744.326.150.991)	(1.150.208.537.925)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(3.013.501.199.701)	(1.928.612.829.579)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.781.220.022.525	5.443.293.611.458
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	3.767.718.822.824	3.514.680.781.879


Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập


Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 vào ngày 07 tháng 05 năm 2026.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, ba (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh và biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long MeKong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu đô thị Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết (%)
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") (*)	TPHCM	Bất động sản	58,90
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki NL")	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Nhóm Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong công ty này

(**) Nhóm Công ty chia sẻ quyền kiểm soát

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bên cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, và một chi nhánh ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.018 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 980).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Chad Ryan Ovel	Phó chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Ho Hon Sang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Tiểu Ban Kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (mãn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 045/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 6 tháng 10 năm 2025 đến khi có văn bản thay thế.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất này 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 hợp nhất. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 27 tháng 7 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã đề cập trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5); và
- ▶ Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất giữa niên độ toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Tài sản sinh học

Tài sản sinh học là các cây trồng hoặc vật nuôi sống gắn với sự quản lý của Nhóm Công ty đối với quá trình biến đổi sinh học mà sau đó có thể được chuyển thành các sản phẩm nông nghiệp hoặc tạo ra các tài sản sinh học khác.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Nhóm công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 47 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 **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 của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 **Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới; và
- ▶ Các chi phí chờ phân bổ khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.11 **Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ liên doanh được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Nhóm Công ty.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.16 Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.18 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

► *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.22 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	794.849.937	665.481.620
Tiền gửi ngân hàng (*)	647.260.534.987	1.695.027.593.184
Các khoản tương đương tiền (**)	3.119.663.437.900	5.085.526.947.721
TỔNG CỘNG (***)	3.767.718.822.824	6.781.220.022.525

(***) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính

(*) Số dư các khoản tiền gửi ngân hàng chi tiết được thể hiện như sau

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	249.655.289.252	546.330.491.564
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	82.487.847.710	713.359.781.089
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	75.665.755.901	4.366.456.093
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	239.451.642.124	430.970.864.438
TỔNG CỘNG	647.260.534.987	1.695.027.593.184

(**) Số dư các khoản tương đương tiền chi tiết được thể hiện như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	1.124.219.115.342	2.349.695.158.131
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	859.478.955.534	2.002.651.420.458
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	412.119.726.027	287.148.684.932
Các khoản tương đương tiền khác	723.845.640.997	446.031.684.200
TỔNG CỘNG	3.119.663.437.900	5.085.526.947.721

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 8%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.374.032.264.258	1.356.275.695.077
Phải thu cho vay ngắn hạn (**)	56.470.964.170	75.470.964.170
Lãi phải thu cho vay ngắn hạn	56.116.111.399	40.822.553.135
TỔNG CỘNG (***)	2.486.619.339.827	1.472.569.212.382
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(54.141.713.148)	(63.211.572.098)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.432.477.626.679	1.409.357.640.284

(***) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

(*) Số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn chi tiết được thể hiện như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông	1.213.954.875.482	1.142.911.949.597
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam	414.867.513.973	60.076.438.356
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	373.145.079.450	41.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	372.064.795.353	112.287.307.124
TỔNG CỘNG	2.374.032.264.258	1.356.275.695.077

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 8,5%/năm.

(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 2 tháng 4 năm 2027	9,5%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 25 tháng 3 năm 2027	9,5%
	<u>26.500.000.000</u>		
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0%
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	<u>7.300.000.000</u>	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0%
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	<u>5.000.000.000</u>	Ngày 26 tháng 12 năm 2026	6,0%
TỔNG CỘNG	56.470.964.170		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu các bên khác	567.020.277.716	898.632.176.123
Phải thu các bên liên quan (TM số 33)	272.723.076.512	144.423.168.116
TỔNG CỘNG	839.743.354.228	1.043.055.344.239
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.893.224.961)	(1.995.180.961)
GIÁ TRỊ THUẦN	837.850.129.267	1.041.060.163.278

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	211.503.075.111
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	114.692.130.648
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	42.291.036.429
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	142.860.203.670	90.005.971.060
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	101.172.787.276	57.082.830.485
- Khác	41.687.416.394	32.923.140.575
Trả trước khác	175.809.181.910	69.397.991.629
TỔNG CỘNG	530.172.460.691	370.907.037.800
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	479.582.471.497	320.317.048.606
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	477.428.031.497	318.162.608.606
Trả trước cho bên liên quan (TM số 33)	2.154.440.000	2.154.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công		
tác đền bù đất	245.400.139.539	250.002.502.333
Đặt cọc, ký quỹ	97.790.827.430	12.990.442.332
Tạm ứng cho nhân viên	77.196.685.238	78.472.608.865
Phải thu từ hợp đồng hợp tác		
kinh doanh ("HĐHTKD")	55.445.462.994	55.445.462.994
Khác	114.580.038.031	103.327.571.553
	590.413.153.232	500.238.588.077
Dài hạn		
Phải thu từ HĐHTKD	740.085.414.131	665.933.694.278
Đặt cọc, ký quỹ	1.278.263.804	83.865.245.358
	741.363.677.935	749.798.939.636
TỔNG CỘNG	1.331.776.831.167	1.250.037.527.713
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(6.927.617.263)	(6.121.140.544)
GIÁ TRỊ THUẦN (*)	1.324.849.213.904	1.243.916.387.169
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	1.260.482.632.281	1.132.814.239.301
<i>Phải thu các bên liên quan ngắn hạn</i>		
<i>(TM số 33)</i>	63.088.317.819	59.823.884.064
<i>Phải thu các bên liên quan dài hạn</i>		
<i>(TM số 33)</i>	1.278.263.804	51.278.263.804

(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang (i)	8.224.989.392.457	8.595.971.911.173
Dịch vụ quản lý dự án	434.001.938.850	143.987.333.540
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	1.899.891.547	2.438.243.567
TỔNG CỘNG	8.660.891.222.854	8.742.397.488.280
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(61.576.411.466)	(64.823.468.732)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.599.314.811.388	8.677.574.019.548

(i) Bất động sản dở dang:

Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*)	3.822.610.348.235	3.888.834.758.378
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.385.204.836.641	2.860.311.463.410
Dự án Cần Thơ	827.691.500.761	719.781.994.338
Dự án An Zen Residences	554.431.171.638	430.282.558.758
Dự án Phú Hữu	221.029.412.018	226.991.618.688
Dự án Phước Long B - Mở rộng	134.490.860.171	132.158.926.807
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	85.679.805.192	83.436.733.873
Dự án Nguyễn Sơn	58.931.123.561	77.657.333.691
Dự án Hoàng Nam (Akari)	52.255.662.133	37.724.894.188
Dự án Long An 36ha (*)	36.450.266.341	35.683.783.915
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	30.669.535.554	87.562.974.915

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22):

- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	358.034.780.521	268.138.425.203
Công cụ, dụng cụ	10.709.313.701	8.967.985.418
Khác	8.026.253.063	2.580.190.039
	376.770.347.285	279.686.600.660
Dài hạn		
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	123.454.827.025	25.803.446.887
Công cụ, dụng cụ	23.847.654.154	18.593.775.274
Khác	147.880.877	4.914.211.346
	147.450.362.056	49.311.433.507
TỔNG CỘNG	524.220.709.341	328.998.034.167

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Mua mới	-	269.629.630	750.688.000	40.800.000	-	1.061.117.630
Thanh lý	-	-	-	(32.454.545)	-	(32.454.545)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	86.702.751.537	29.749.474.479	33.936.477.715	13.180.814.843	4.586.924.975	168.156.443.549
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Khấu hao trong kỳ	(717.192.010)	(390.467.814)	(2.432.534.189)	-	(247.464.286)	(3.787.658.299)
Thanh lý	-	-	-	32.454.546	-	32.454.546
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	(47.737.334.561)	(18.280.010.694)	(29.707.433.732)	(11.889.938.555)	(3.841.119.488)	(111.455.837.030)
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	38.965.416.976	11.469.463.785	4.229.043.983	1.290.876.288	745.805.487	56.700.606.519
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 22.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
và ngày 30 tháng 6 năm 2026	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.104)	(10.795.521.764)	(10.836.647.868)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	(2.778.604.069)	(98.616.842.783)	(101.395.446.852)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	12.918.627.144	24.548.129.351	37.466.756.495

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2026	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(10.023.030.102)	(80.003.809.199)	(90.026.839.301)
Tăng trong kỳ	(166.643.998)	(10.861.512.747)	(11.028.156.745)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	(10.189.674.100)	(90.865.321.946)	(101.054.996.046)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	17.116.494.872	428.114.959.160	445.231.454.032
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	16.949.850.874	417.253.446.413	434.203.297.287

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tài sản thương mại	15.760.334.962	14.784.643.583
Khác	699.362.220	699.362.220
TỔNG CỘNG	16.459.697.182	15.484.005.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 15.1)	5.350.595.378.250	5.035.951.878.512
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (TM số 15.3) (*)	902.957.466.723	446.655.927.735
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (TM số 15.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	6.255.961.844.973	5.485.016.806.247
(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.		

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	2.892.788.954.518	50,00	2.892.788.954.518
Paragon Đại Phước (ii)	Bất động sản	58,90	1.370.604.130.211	50,53	1.058.179.130.211
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
Anabuki NL (iv)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	4.588.500.000
TỔNG CỘNG			4.807.981.584.729		4.495.556.584.729

- (i) Hoạt động chính được DNWF là phát triển dự án Izumi City trên quy mô diện tích 170 hecta tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- (iii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết này như sau:

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	DNWF	Tổng cộng
					VND
Giá trị đầu tư:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	2.892.788.954.518	4.495.556.584.729
Tăng trong kỳ	-	-	312.425.000.000	-	312.425.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	4.588.500.000	540.000.000.000	1.370.604.130.211	2.892.788.954.518	4.807.981.584.729
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	289.236.676.077	540.395.293.783
Phần lãi từ công ty liên doanh, liên kết	2.451.445.002	15.427.757.967	181.270.207	12.758.026.562	30.818.499.738
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(28.600.000.000)	-	-	(28.600.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	17.093.511.748	224.595.471.566	(1.069.892.432)	301.994.702.639	542.613.793.521
Giá trị ghi sổ:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	21.682.011.748	764.595.471.566	1.369.534.237.779	3.194.783.657.157	5.350.595.378.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
		Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua	Tỷ lệ kiểm soát	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu cho vay dài hạn	869.208.917.456	435.127.112.000
Lãi phải thu cho vay dài hạn	33.748.549.267	11.528.815.735
TỔNG CỘNG	902.957.466.723	446.655.927.735
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 33)	902.957.466.723	446.655.927.735

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	22.360.617.699	22.360.617.699
Công ty TNHH J.G	-	7.574.128.263
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	1.415.329.955
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	197.405.345.436	432.079.796.241
TỔNG CỘNG	221.181.293.090	463.429.872.158
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	216.848.607.402	415.814.927.292
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	4.332.685.688	47.614.944.866

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản	2.936.616.480.614	2.588.039.065.838
Khác	90.727.273	90.727.273
TỔNG CỘNG	2.936.707.207.887	2.588.129.793.111
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	2.936.616.480.614	2.588.039.065.838
Phải trả bên liên quan (TM số 33)	90.727.273	90.727.273

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cổ tức, lợi nhuận (*)	225.386.479.480	227.929.662.415
(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.		

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	91.025.704.613	168.038.145.998
Thuế thu nhập cá nhân	39.434.481.217	42.287.917.277
Thuế giá trị gia tăng	2.972.636.877	17.945.908.619
Các loại thuế khác	840.417.055	3.171.111
TỔNG CỘNG	134.273.239.762	228.275.143.005

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí bồi hoàn	357.057.080.380	357.057.080.380
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	311.402.829.634	384.127.309.450
Chi phí lãi vay phải trả	87.986.845.441	114.674.613.609
Các khoản chi phí hoạt động khác	112.861.686.064	181.407.696.246
TỔNG CỘNG	869.308.441.519	1.037.266.699.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	341.140.893.603	362.482.128.538
Ký quỹ đã nhận	33.057.532.881	309.042.250.696
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.257.941.385	7.015.772.944
Khác	79.250.828.302	68.655.453.914
	<u>460.707.196.171</u>	<u>747.195.606.092</u>
Dài hạn		
Ký quỹ	186.976.394.338	189.639.921.501
Khác	23.863.418.850	105.558.000
	<u>210.839.813.188</u>	<u>189.745.479.501</u>
TỔNG CỘNG (*)	<u>671.547.009.359</u>	<u>936.941.085.593</u>

(*) Số dư được chuyển đổi theo thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài Chính.

22. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	<u>914.693.890.101</u>	<u>1.016.903.725.515</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 22.3)	3.635.977.916.658	3.625.660.416.660
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 22.2)	<u>645.000.000.000</u>	<u>879.037.659.194</u>
	<u>4.280.977.916.658</u>	<u>4.504.698.075.854</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.195.671.806.759</u>	<u>5.521.601.801.369</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	200.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2027	8,4	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.493.635.146	Ngày 7 tháng 11 năm 2026	8 - 9	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	190.650.780.785	Ngày 24 tháng 9 năm 2026	8,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	118.384.028.643	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2026 đến ngày 11 tháng 3 năm 2027	10 - 11,15	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, TP.HCM (TM số 11 và 12)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	97.972.064.829	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	8,4	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	95.903.425.384	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2026 đến ngày 15 tháng 2 năm 2027	7	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	12.289.955.314	Từ ngày 14 tháng 4 năm 2026 đến ngày 22 tháng 8 năm 2026	7,3 - 7,6	Quyền đòi nợ khoản phải thu của Nam Khang
TỔNG CỘNG	914.693.890.101			

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng và cá nhân như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2026 (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	10,4	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu dân cư Nam Long 2 (Lô 9A), Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ
Vay 2	245.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tại Thành phố Hải Phòng	10,3 – 11,7	Quyền tài sản (Quyền đòi nợ) phát sinh từ các hợp đồng mua bán các sản phẩm căn hộ/ căn thương mại shophouse thuộc Dự án Khu dân cư - Dự án Chung cư Lô C tại xã An Đồng (dự án An Zen Residences), huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng (nay là phường An Hải, Thành phố Hải Phòng)

TỔNG CỘNG

645.000.000.000

Trong đó:

- Vay dài hạn

645.000.000.000

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2026 and for the six-month period then ended

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện trái chủ	Số lượng trái phiếu- Mệnh giá	Số tiền	Lãi suất	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
		Trái phiếu - VNĐ	(VNĐ)	(%/năm)			
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	10.000 - 100.000.000	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	4.500 – 100.000.000	450.000.000.000	9,93	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	3.500 – 100.000.000	350.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.500 – 100.000.000	150.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600 – 100.000.000	660.000.000.000	11	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	5.000 – 100.000.000	500.000.000.000	8,2	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	27.893.862 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu

Nam Long Investment Corporation

B09a-DN/HN

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 30 June 2026 and for the six-month period then ended

22. VAY (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ Đại diện trái chủ	Số lượng trái phiếu – Mệnh giá	Trái phiếu - VND	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện Công Ty Cổ phần Chứng Khoán Kis Việt Nam	1.260 - 100.000.000 1.000 - 100.000.000 2.260 - 100.000.000 700 - 100.000.000	126.000.000.000 100.000.000.000 226.000.000.000 70.000.000.000		9,5	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam) Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	160 - 100.000.000 120 - 100.000.000	16.000.000.000 12.000.000.000					
Trừ:	Chi phí phát hành		(24.022.083.342)					
TỔNG CỘNG			3.635.977.916.658					
Trong đó:	Trái phiếu dài hạn		3.635.977.916.658					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.4 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369
Tiền thu từ đi vay	761.581.180.107	-	761.581.180.107
Tiền chi trả nợ gốc	(1.097.828.674.715)	-	(1.097.828.674.715)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	10.317.499.998	10.317.499.998
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	1.559.693.890.101	3.635.977.916.658	5.195.671.806.759

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ngày 1 tháng 1	39.706.791.154	57.089.314.183
Trích lập quỹ (TM số 26.1)	45.040.000.000	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	(40.812.607.933)	(28.076.683.752)
Ngày 30 tháng 6	43.934.183.221	57.142.630.431

24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

Doanh thu chờ phân bổ hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025							
Ngày 1 tháng 1 năm 2025	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	207.686.397.754	207.686.397.754
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	-	2.978.330.000
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	3.163.121.724.935	9.669.824.173.256
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026							
Ngày 1 tháng 1 năm 2026	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	123.429.764.250	123.429.764.250
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.040.000.000)	(45.040.000.000)
Khác	-	(633.405.000)	2.290.916.108	(1.657.511.108)	-	(202.890)	(202.890)
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	4.850.973.830.000	4.141.756.386.759	2.290.916.108	9.051.979.315	2.216.611.139	3.491.776.441.830	12.498.066.165.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Cổ phiếu đã được duyệt	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	485.097.383

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vốn cổ phần		
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ (TM số 26.1)	-	2.978.330.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2026	4.850.973.830.000	3.850.753.040.000
Cổ tức đã thực trả	234.407.697.475	186.827.634.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Vốn điều lệ đã góp	1.280.640.626.424	1.217.640.626.424
Quỹ đánh giá lại tài sản	40.273.535.424	40.273.535.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu mua lại của chính mình	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.231.139	203.231.139
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	699.306.352.475	878.100.444.103
TỔNG CỘNG	2.046.224.924.170	2.162.019.015.798

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Số đầu kỳ	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
Lợi nhuận thuần trong kỳ	52.352.190.797	(293.942.703)
Góp vốn	63.000.000.000	45.000.000.000
Thoái vốn	-	(258.500.000.000)
Chuyển nhượng cổ phần	-	(1.357.837.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	(4.278.803.821)
Cổ tức đã công bố	(231.146.282.425)	(125.339.579.816)
Số cuối kỳ	2.046.224.924.170	4.548.992.903.078
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	236.670.958.908	630.785.616.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Tổng doanh thu thuần	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.021.909.997.160	1.905.528.028.604
Doanh thu chuyển nhượng dự án	488.874.562.609	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	151.272.438.198	51.287.593.091
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	11.061.136.660	88.212.200.348
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.425.668.707	18.688.003.573
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	1.562.053.419.610	2.062.528.282.368
Doanh thu với bên liên quan (TM số 33)	132.490.383.724	1.187.543.248

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	158.820.743.908	92.173.908.407
Khác	201.607.343	-
TỔNG CỘNG	159.022.351.251	92.173.908.407

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	437.270.592.692	1.183.285.009.233
Giá vốn chuyển nhượng dự án	477.070.875.828	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	143.255.693.294	45.961.283.836
Giá vốn dịch vụ xây dựng	11.021.113.560	76.680.284.622
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.178.694.869	13.179.306.275
TỔNG CỘNG	1.076.796.970.243	1.319.105.883.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Chi phí đi vay trái phiếu và ngân hàng	147.710.479.561	134.715.325.820
Chi phí phát hành trái phiếu	12.717.702.664	13.466.866.625
TỔNG CỘNG	160.428.182.225	148.182.192.445

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	5.143.607.514	15.294.254.803
Thanh lý	-	4.188.633.507
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	1.966.348.878
Khác	8.864.762.731	5.923.058.307
	14.008.370.245	27.372.295.495
Chi phí khác		
Tiền phạt	980.556.568	5.258.315.221
Khác	5.613.853.201	3.108.356.022
	6.594.409.769	8.366.671.243
LỢI NHUẬN KHÁC	7.413.960.476	19.005.624.252

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	128.412.282.869	106.523.729.194
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(32.754.506.243)	(22.478.980.413)
TỔNG CỘNG	95.657.776.626	84.044.748.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp

Công ty liên doanh
Công ty liên doanh
Công ty liên doanh
Công ty liên kết
Bên liên quan
Bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan bao gồm:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
NNH Mizuki	Thu nhập cổ tức	28.600.000.000	3.600.000.000
	Dịch vụ quản lý dự án (*)	4.251.422.626	1.175.193.856
Anabuki NL	Dịch vụ quản lý dự án (*)	14.602.532	12.349.392
Paragon	Dịch vụ quản lý dự án (*)	39.545.973.040	-
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	88.678.385.526	-
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 28.1)		132.490.383.724	1.187.543.248

Sổ dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

		VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	196.644.082.475	136.349.076.679
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	65.215.455.432	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.385.472.721	5.596.025.553
Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
		272.723.076.512	144.423.168.116
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	154.440.000
		2.154.440.000	2.154.440.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)

NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
Anabuki NL	Dịch vụ	442.854.825	627.312.825
DNWF	Dịch vụ	-	151.108.245
		63.088.317.819	59.823.884.064

Đầu tư tài chính dài hạn (TM số 15.3)

DNWF	Phải thu cho vay	869.208.917.456	435.127.112.000
	Lãi vay	33.748.549.267	11.528.815.735
		902.957.466.723	446.655.927.735

Phải thu dài hạn khác (TM số 8)

Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	410.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	301.263.804
DNWF	Đặt cọc	-	50.000.000.000
		1.278.263.804	51.278.263.804

Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 16)

Anabuki NL	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.332.685.688	47.614.944.866
------------	----------------------------	---------------	----------------

Khách hàng trả trước ngắn hạn (TM số 17)

NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	90.727.273
------------	-------------------------	------------	------------

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị và lương Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác được trình bày như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.816.031.655	8.654.070.135
Lương Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	36.551.075.584	25.247.461.556
TỔNG CỘNG	45.367.107.239	33.901.531.691

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	424.803.930	554.092.083

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025
Lợi nhuận sau thuế (VND)	123.429.764.250	207.686.397.754
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i>	<i>(8.671.488.213)</i>	<i>(15.384.319.888)</i>
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	114.758.276.037	192.302.077.866
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	485.097.383	385.075.304
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong kỳ	485.097.383	385.075.304
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>	<i>237</i>	<i>499</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i>	<i>237</i>	<i>499</i>

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 kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Nhóm Công ty.



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 2 NĂM 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1.12/2026/CV/NLG

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 7 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên
LNST báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm
2026 và 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng
kỳ năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Mã chứng khoán: NLG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6, Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 028 5416 1718 Số fax giao dịch: 028 54171819

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III của Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất của Quý 2 năm 2026 và 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước như sau :

Stt	Chỉ tiêu	Quý 2.2026 (đồng)	Quý 2.2025 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi	6 tháng đầu năm 2026 (đồng)	6 tháng đầu năm 2025 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	415.142.651.112	772.555.911.115	-46%	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616	-18%
2	Lãi thuần sau thuế	66.265.084.747	97.537.781.984	-32%	175.781.955.047	207.392.455.051	-15%

Doanh thu thuần Quý 2 năm 2026 đạt 415 tỷ đồng, giảm 357 tỷ đồng hay 46% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở và căn hộ (chiếm 69% tổng doanh thu của quý 2). Lợi nhuận thuần Quý 2 năm 2026 giảm 31 tỷ đồng hay 32% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu trong kỳ.

Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2026 đạt 1.695 tỷ đồng giảm 369 tỷ đồng hay 18% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu bán nhà ở, căn hộ và tài sản thương mại (chiếm 89% tổng doanh thu trong 6 tháng đầu năm). Lợi nhuận thuần 6 tháng đầu năm 2026 giảm 32 tỷ đồng hay 15% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu so với cùng kỳ năm 2025.



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2026