

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 42
Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 2 năm 2026	43

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.297.931.019.115	8.337.946.609.018
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.647.474.140.672	4.591.308.599.140
111	1. Tiền		376.392.481.941	1.005.092.229.708
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.271.081.658.731	3.586.216.369.432
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.245.351.731.513	993.753.747.368
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.245.351.731.513	993.753.747.368
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		781.469.083.455	1.098.598.373.259
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	289.979.636.482	518.862.687.220
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	221.233.159.571	142.297.624.229
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	320.930.082.091	488.213.812.499
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(50.673.794.689)	(50.775.750.689)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.570.164.493.508	1.581.737.226.165
141	1. Hàng tồn kho		1.570.164.493.508	1.581.737.226.165
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		53.471.569.967	72.548.663.086
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	7.811.606.680	5.421.140.603
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		45.659.963.287	57.984.135.060
163	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	9.143.387.423
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.635.249.952.276	11.630.474.928.045
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	8	7.369.647.901	7.467.190.394
215	1. Phải thu dài hạn khác		7.369.647.901	7.467.190.394
220	II. Tài sản cố định		26.070.381.911	37.110.815.504
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.282.622.418	1.562.515.413
222	Nguyên giá		17.512.293.900	17.471.493.900
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.229.671.482)	(15.908.978.487)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	24.787.759.493	35.548.300.091
228	Nguyên giá		121.842.550.509	121.842.550.509
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.054.791.016)	(86.294.250.418)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	4.285.092.267	4.351.260.990
241	1. Nguyên giá		5.178.780.937	5.178.780.937
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(893.688.670)	(827.519.947)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn		-	156.825.000
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	156.825.000
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	14	13.478.864.077.110	11.456.137.538.122
261	1. Đầu tư vào công ty con		7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh		4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		902.957.466.723	446.655.927.735
270	VII. Tài sản dài hạn khác		118.660.753.087	125.251.298.035
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	58.604.156.934	61.648.104.983
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		60.056.596.153	63.603.193.052
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.933.180.971.391	19.968.421.537.063

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.315.393.080.932	8.074.073.752.313
310	I. Nợ ngắn hạn		3.036.703.290.539	3.959.611.467.484
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	497.205.087.428	725.346.210.029
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	743.367.931.924	792.183.162.990
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		3.975.997.428	1.474.261.728
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	72.423.445.365	43.078.830.078
315	5. Phải trả người lao động		3.341.057.359	15.586.593.585
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	627.223.088.208	818.634.681.532
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		3.365.000.000	4.439.750.000
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	170.770.939.850	705.631.898.558
321	9. Vay ngắn hạn	20	876.137.032.931	823.480.423.058
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	38.893.710.046	29.755.655.926
330	II. Nợ dài hạn		4.278.689.790.393	4.114.462.284.829
338	1. Phải trả dài hạn khác		2.523.779.240	2.623.779.240
339	2. Vay dài hạn	20	4.201.520.008.568	4.025.660.416.660
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	74.646.002.585	86.178.088.929
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.617.787.890.459	11.894.347.784.750
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	23	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		3.930.637.940.967	3.930.637.940.967
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.830.235.259.327	3.106.795.153.618
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.819.206.462.118	2.355.758.676.486
420b	- LNST chưa phân phối cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026		11.028.797.209	751.036.477.132
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.933.180.971.391	19.968.421.537.063

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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
01	1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		730.343.844.255	614.918.954.953	990.314.430.164	1.817.800.752.193
10	3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	730.343.844.255	614.918.954.953	990.314.430.164	1.817.800.752.193
11	4. Giá vốn hàng bán	25	(495.044.032.369)	(384.728.956.870)	(633.957.685.106)	(1.138.706.378.226)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		235.299.811.886	230.189.998.083	356.356.745.058	679.094.373.967
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	128.383.459.190	163.472.186.564	214.607.790.566	238.805.752.179
23	8. Chi phí tài chính	26	(120.161.575.841)	(148.668.036.598)	(315.087.102.566)	(333.391.407.300)
24	Trong đó: Chi phí đi vay		(112.977.623.176)	(103.812.767.475)	(218.830.261.236)	(204.584.561.101)
25	9. Chi phí bán hàng		9.776.043.273	(94.762.611.969)	(21.060.550.445)	(180.332.178.807)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(77.340.922.909)	(79.395.804.736)	(170.621.767.651)	(150.428.118.180)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		175.956.815.599	70.835.731.344	64.195.114.962	253.748.421.859
31	12. Thu nhập khác		5.753.325.728	4.746.971.787	6.097.032.416	14.302.753.202
32	13. Chi phí khác		(478.637.073)	(539.694.278)	(1.182.702.508)	(718.807.322)
40	14. Lợi nhuận khác		5.274.688.655	4.207.277.509	4.914.329.908	13.583.945.880
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.231.504.254	75.043.008.853	69.109.444.870	267.332.367.739
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(32.293.650.980)	(25.175.822.858)	(54.534.050.762)	(70.135.038.711)
52	17. (Chi phí) Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(3.504.200.945)	10.151.411.263	(3.546.596.899)	7.135.458.001
60	18. Lợi nhuận kế toán sau thuế		145.433.652.329	60.018.597.258	11.028.797.209	204.332.787.029

Nguyễn Phúc Kim
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		69.109.444.870	267.332.367.739
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư		11.147.402.316	11.681.908.819
03	Các khoản dự phòng		(101.956.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư tài chính		(214.607.790.566)	(238.805.752.179)
06	Chi phí lãi vay		315.087.102.566	333.391.407.300
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		180.634.203.186	373.599.931.679
09	Giảm các khoản phải thu		236.649.228.086	13.661.541.598
10	Giảm hàng tồn kho		11.572.732.657	958.377.276.073
11	Giảm các khoản phải trả		(703.067.866.593)	(2.152.593.412.208)
12	Giảm chi phí chờ phân bổ		653.481.972	8.330.359.460
14	Chi phí đi vay đã trả		(310.419.356.993)	(210.043.240.479)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.682.122.950)	(311.541.127.249)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(35.901.945.880)	(23.274.538.476)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(640.561.646.515)	(1.343.483.209.602)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(40.800.000)	(151.900.000)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(1.567.387.424.650)	(21.573.583.829)
24	Tiền thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		870.450.000.000	99.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.566.425.000.000)	(268.660.000.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn vào đơn vị khác		-	258.500.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức		309.339.408.389	249.694.858.792
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(1.954.063.816.261)	316.809.374.963
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	2.978.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		625.425.209.924	958.971.628.433
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(740.226.508.141)	(1.400.865.547.062)
36	Cổ tức đã trả		(234.407.697.475)	(190.233.270.859)

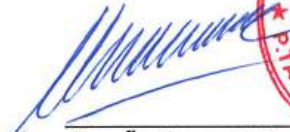
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(349.208.995.692)	(629.148.859.488)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(2.943.834.458.468)	(1.655.822.694.127)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.591.308.599.140	3.395.324.676.797
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.647.474.140.672	1.739.501.982.670



Nguyễn Phúc Kim
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng




Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 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 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 các 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 và 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	Tỷ lệ lợi ích %	Quyền biểu quyết %
Công ty con				
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Xây dựng và bất động sản	99,96	99,96
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji") (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	TPHCM	Bất động sản	59,11	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	TPHCM	Dịch vụ	100,00	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Nam Long TP")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00	100,00

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

1. CORPORATE INFORMATION (continued)

As at 30 June 2026, the Company has twelve (12) direct subsidiaries, ten (10) indirect subsidiaries and there (3) jointly-controlled entities and one (1) associate with details are as follows: (continued)

<i>Companies</i>	<i>Locations</i>	<i>Businesses</i>	<i>Ownership %</i>	<i>Voting rights %</i>
<i>Subsidiaries</i>				
Nam Long Transportation Service One Member Limited Company ("Nam Long Bus")	HCMC	Transportation service	100.00	100.00
Nam Long Commercial Property Company Limited ("Nam Long CP")	HCMC	Construction and real estate	100.00	100.00
Nam Long Land Investment Company Limited ("Nam Long Land")	HCMC	Management service	100.00	100.00
Southgate Joint Stock Company ("Southgate")	HCMC	Real estate	65.00	65.00
Nam Phat Land Investment Company Limited ("Nam Phat Land")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long Retail Company Limited ("Nam Long Retail")	HCMC	Real estate	100.00	100.00
Nam Long SPV Company Limited	HCMC	Real estate	100.00	100.00
<i>Jointly-controlled entities</i>				
NNH Paragon Dai Phuoc ("Paragon") (**)	HCMC	Real estate	58,90	58,90
NNH Mizuki Joint Stock Company ("NNH Mizuki")	HCMC	Real estate	50.00	50.00
Dong Nai Waterfront City LLC ("Dong Nai Waterfront")	Dong Nai Province	Real estate	50.00	50.00
<i>Associate</i>				
Anabuki NL Housing Service Viet Nam Company Limited	HCMC	Real estate	30.59	30.59

(*) The Company has more than 50% voting rights in these companies.

(**) These subsidiaries were still in the investment phase of infrastructure development as at 30 June 2026 and as at the date of these separate financial statements.

The current principal activities of the Company are civil and industrial construction; housing trade (construction, renovation of houses for sale or lease); ground levelling, construction of drainage systems; installation and repair of electrical systems under 35KV; housing brokerage services; sale and purchase of construction materials; investment in construction and trade of urban areas. Investment in construction, trade, management and lease of: office buildings, supermarkets, schools, swimming pools, hotels, restaurants, golf course, sports facility zones and resorts (outside office premises); project management advisory service; design verification; real estate brokerage services; real estate exchange services; real estate consulting services; real estate advertising services; and real estate management services.

The Company's head office is located at 11th Floor, Capital Tower, No. 6, Nguyen Khac Vien Street, Tan My Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam and one branch in Can Tho City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 30 June 2026 is 154 employees (31 December 2025: 147 employees).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để 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 hợp nhất

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 riêng của 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 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).
- ▶ 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.

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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 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 đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi 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 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 trừ.

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.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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)

3.6 *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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 6 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích hao mòn.

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 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	25 - 47 năm
------------------------	-------------

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.8 *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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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 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.

3.9 *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 riêng 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 từ 2 đến 5 năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ 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.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát, được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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)

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu 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 kinh doanh riêng.

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 46 của Bộ luật Lao động.

3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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.

3.14 Các khoản dự phòng

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 dự án được trích lập bằng 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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)

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, 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 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 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 riêng.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 và phát triển

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

► 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 riêng.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà 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.

Doanh thu từ 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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng.

Thuế 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế 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 năm 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.

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 năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu 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 năm tài chính 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	239.294.126	277.545.088
Tiền gửi ngân hàng (TM số 4.1)	376.153.187.815	1.004.814.684.620
Các khoản tương đương tiền (TM số 4.2)	1.271.081.658.731	3.586.216.369.432
TỔNG CỘNG	1.647.474.140.672	4.591.308.599.140

4.1 Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông	127.071.667.906	184.488.900.969
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam	75.526.687.788	4.132.707.621
Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội	59.913.490.647	5.854.150
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam	51.470.949.164	696.467.558.526
Các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn khác	62.170.392.310	119.719.663.354
TỔNG CỘNG	376.153.187.815	1.004.814.684.620

4.2 Các khoản tương đương tiền

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Hồ Chí Minh	311.029.183.386	1.313.694.401.330
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam – CN Hồ Chí Minh	552.452.804.111	1.885.749.972.603
Các khoản tương đương tiền khác	407.599.671.234	386.771.995.499
TỔNG CỘNG	1.271.081.658.731	3.586.216.369.432

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông	712.717.165.488	633.642.678.875
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	248.145.079.450	40.000.000.000
Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Ngoại Thương Việt Nam	154.867.513.973	50.076.438.356
Cho bên liên quan vay – Nam Long VCD (*)	-	190.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	129.621.972.602	80.034.630.137
TỔNG CỘNG	1.245.351.731.513	993.753.747.368

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 6 tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,45%/năm đến 8,5%/năm.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30 tháng 06 năm 2026	VND 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu các bên liên quan (TM số 28)	178.435.377.238	190.202.392.108
Phải thu các khách hàng khác	111.544.259.244	328.660.295.112
TỔNG CỘNG	289.979.636.482	518.862.687.220
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(83.805.495)	(185.761.495)
GIÁ TRỊ THUẦN	289.895.830.987	518.676.925.725

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trả trước mua đất và các dự án bất động sản	96.810.944.463	96.810.944.463
- 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
- Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước cho các nhà thầu phụ	46.017.750.923	22.609.698.195
- Ông Đinh Tiên Hoàng	4.377.689.529	9.062.615.994
- Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Xây dựng Delta	-	1.535.206.847
- Các nhà thầu phụ khác	41.640.061.394	12.011.875.354
Trả trước cho bên liên quan (TM số 28)	78.404.464.185	22.876.981.571
TỔNG CỘNG	221.233.159.571	142.297.624.229
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	170.643.170.377	91.707.635.035

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Phải thu cổ tức và hoàn vốn (*)	160.297.823.420	265.991.539.726
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	137.354.493.000	144.889.183.000
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.063.795.861	13.612.491.111
Khác	19.213.969.810	63.720.598.662
	320.930.082.091	488.213.812.499
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.369.647.901	7.467.190.394
TỔNG CỘNG	328.299.729.992	495.681.002.893
Trong đó:		
Phải thu khác các bên khác	162.500.310.477	208.210.177.072
Phải thu khác các bên liên quan (TM số 28)		
- Ngắn hạn	161.550.678.245	283.222.084.551
- Dài hạn	4.248.741.270	4.248.741.270

(*) Hợp đồng BCC giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và Công ty Cổ phần NLG – NNR – HR Fuji liên quan đến dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Thành Phố Hồ Chí Minh. Các bên hợp tác với nhau và cùng nhau đầu tư xây dựng, phát triển, triển khai, quản lý, vận hành, bán và cho thuê ... các sản phẩm liên quan đến dự án. Đến ngày 30/06/2026, dự án được giao phần lớn cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Bất động sản dở dang (i)	1.319.060.835.482	1.316.099.399.294
Dịch vụ quản lý dự án (ii)	251.103.658.026	265.637.826.871
TỔNG CỘNG	1.570.164.493.508	1.581.737.226.165
(i) Dự án bất động sản dở dang:		
Dự án Cần Thơ	907.524.136.673	906.648.367.279
Dự án Phước Long B - mở rộng	134.164.459.713	131.843.326.349
Dự án Akari	103.461.342.503	105.489.366.786
Dự án Tân Thuận Đông	91.022.019.255	88.795.500.736
Dự án Long An 36ha	36.450.266.341	35.683.783.915
Dự án Gò Ô Môi	13.286.885.880	13.286.885.880
Các dự án khác	33.151.725.117	34.352.168.349
(ii) Dịch vụ quản lý dự án		
Dự án Đồng Nai Waterfront	-	197.525.972.169
Dự án Paragon	49.561.327.823	43.198.845.586
Dự án Izumi	106.346.138.431	24.913.009.116
Dự án Mizuki	93.487.726.318	-
Các dự án khác	1.708.465.454	-

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	7.452.441.097	5.016.644.046
Khác	359.165.583	404.496.557
	7.811.606.680	5.421.140.603
Dài hạn		
Phí nhà mẫu và hoa hồng môi giới	56.030.451.219	57.534.930.135
Công cụ, dụng cụ	2.573.705.715	2.958.858.181
Khác	-	1.154.316.667
	58.604.156.934	61.648.104.983
TỔNG CỘNG	66.415.763.614	67.069.245.586

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Ngày 31/12/2025	1.403.328.285	1.279.899.200	14.788.266.415	17.471.493.900
Mua mới trong kỳ	-	-	40.800.000	40.800.000
	<u>1.403.328.285</u>	<u>1.279.899.200</u>	<u>14.829.066.415</u>	<u>17.512.293.900</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Ngày 31/12/2025	(1.066.529.140)	(951.137.738)	(13.891.311.609)	(15.908.978.487)
Khấu hao trong kỳ	(28.066.566)	(54.071.429)	(238.555.000)	(320.692.995)
Ngày 30/06/2026	<u>(1.094.595.706)</u>	<u>(1.005.209.167)</u>	<u>(14.129.866.609)</u>	<u>(16.229.671.482)</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 31/12/2025	<u>336.799.145</u>	<u>328.761.462</u>	<u>896.954.806</u>	<u>1.562.515.413</u>
Ngày 30/06/2026	<u>308.732.579</u>	<u>274.690.033</u>	<u>699.199.806</u>	<u>1.282.622.418</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

		<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 31/12/2025		281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31/12/2025	-	(86.294.250.418)	(86.294.250.418)	
Hao mòn trong kỳ	-	(10.760.540.598)	(10.760.540.598)	
Ngày 30/06/2026	-	(97.054.791.016)	(97.054.791.016)	
Giá trị còn lại:				
Ngày 31/12/2025		281.743.975	35.266.556.116	35.548.300.091
Ngày 30/06/2026		281.743.975	24.506.015.518	24.787.759.493

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 31/12/2025		3.058.900.733	2.119.880.204	5.178.780.937
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:				
Ngày 31/12/2025	(827.519.947)	-	(827.519.947)	
Khấu hao trong kỳ	(23.771.119)	(42.397.604)	(66.168.723)	
Ngày 30/06/2026	(851.291.066)	(42.397.604)	(893.688.670)	
Giá trị còn lại:				
Ngày 31/12/2025		2.231.380.786	2.119.880.204	4.351.260.990
Ngày 30/06/2026		2.207.609.667	2.077.482.600	4.285.092.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty con (TM số 14.1)	7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
Đầu tư vào công ty liên doanh (TM số 14.2)	4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
Các khoản đầu tư khác (TM số 14.3)	902.957.466.723	446.655.927.735
TỔNG CỘNG	13.478.864.077.110	11.456.137.538.122

14.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bao gồm:

Công ty con	30 tháng 06 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư
	%		%	
		VND		VND
Nam Long VCD	(i) 91,59	2.687.365.370.000	91,59	2.187.365.370.000
Southgate	65,00	1.410.394.102.740	60,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	100,00	1.065.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Khang	100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
Nam Long CP	100,00	754.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Kikyo Valora	59,11	486.500.000.000	59,11	486.500.000.000
Nam Phan	99,99	351.698.486.717	99,99	351.698.486.717
Nam Phát Land	90,00	270.000.000.000	90,00	270.000.000.000
Nguyễn Sơn	87,33	97.989.372.800	87,33	97.989.372.800
NLG - NNR - HR Fuji	50,00	51.714.839.707	50,00	51.714.839.707
Nam Long SPV	100,00	5.000.000.000	100,00	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		7.766.568.771.620		6.512.568.771.620

(i) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 06 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
		Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ vốn năm giữ	Giá gốc đầu tư
		%	VND	%	VND
Đồng Nai Waterfront (i)	Bất động sản	50,00	2.892.788.954.518	50,00	2.892.788.954.518
Paragon (ii)	Bất động sản	58,90	1.376.548.884.249	50,53	1.064.123.884.249
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	540.000.000.000
TỔNG CỘNG			4.809.337.838.767		4.496.912.838.767

- (i) Hoạt động chính của Đồng Nai Waterfront là phát triển Khu Đô thị Izumi City Nam Long trên quy mô diện tích 170 hecta tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, 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 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.

14.3 Các khoản đầu tư khác

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Cho bên liên quan vay :		
Đồng Nai Waterfront		
- Cho vay	869.208.917.456	435.127.112.000
- Lãi vay	33.748.549.267	6.353.260.180
Cty CP Nam Long VCD - Lãi vay	-	5.175.555.555
TỔNG CỘNG	902.957.466.723	446.655.927.735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho các bên khác	45.463.302.886	60.567.758.937
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	1.415.329.955
- L3S ARIEL LIMITED COMPANY	3.271.276.998	-
- Các nhà cung cấp khác	40.776.695.933	59.152.428.982
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	451.741.784.542	664.778.451.092
TỔNG CỘNG	497.205.087.428	725.346.210.029

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản	743.367.931.924	792.183.162.990
TỔNG CỘNG	743.367.931.924	792.183.162.990

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.663.426.047	17.789.099.252
Thuế thu nhập cá nhân	23.961.566.550	24.699.068.970
Thuế GTGT	-	67.606.614
Thuế khác	5.798.452.768	523.055.242
TỔNG CỘNG	72.423.445.365	43.078.830.078

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	141.507.645.968	203.115.703.936
Chi phí lãi vay phải trả	97.770.610.867	169.027.997.108
Chi phí bồi hoàn	-	357.057.080.380
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	23.362.096.904	72.811.178.393
Các khoản chi phí hoạt động khác	364.582.734.469	16.622.721.715
TỔNG CỘNG	627.223.088.208	818.634.681.532
Trong đó :		
Chi phí phải trả cho các bên khác	583.869.023.087	700.108.687.395
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (TM số 28)	43.354.065.121	118.525.994.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD	-	333.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD	-	190.787.255.020
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	151.911.821.472	145.923.901.099
Khác	18.859.118.378	35.920.742.439
TỔNG CỘNG	170.770.939.850	705.631.898.558
Trong đó:		
<i>Phải trả bên liên quan (TM số 28)</i>	<i>138.678.918</i>	<i>523.787.255.020</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>170.632.260.932</i>	<i>181.844.643.538</i>

20. VAY

	VND	
	30 tháng 06 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 20.3)	688.116.480.760	459.917.778.977
Vay ngắn hạn bên liên quan (TM số 20.1)	188.020.552.171	363.562.644.081
	<u>876.137.032.931</u>	<u>823.480.423.058</u>
Dài hạn		
Trái phiếu (TM số 20.6)	3.635.977.916.658	3.625.660.416.660
Vay ngân hàng (TM số 20.3)	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay dài hạn bên liên quan (TM số 20.2)	165.542.091.910	-
	<u>4.201.520.008.568</u>	<u>4.025.660.416.660</u>
TỔNG CỘNG	5.077.657.041.499	4.849.140.839.718

20.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Nam Phát Land	89.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2027	6,0
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2027	11,2
Nam Long Mekong	34.020.552.171	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	6,0
TỔNG CỘNG	188.020.552.171		

20.2 Vay dài hạn bên liên quan

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
	VND		
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2028	6,0

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hồ Chí Minh	199.493.635.146	Ngày 7 tháng 11 năm 2026	8,00–9,00	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	190.650.780.785	Ngày 15 tháng 2 năm 2027	8,00-8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	97.972.064.829	Ngày 24 tháng 12 năm 2026	7,50-8,40	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2	200.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2027	7,50-8,40	Tín chấp
TỔNG CỘNG	688.116.480.760			

20.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng nhằm tài trợ và đầu tư cho dự án như sau:

Bên cho vay	30 tháng 06 năm 2026 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP.HCM	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	10,40	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số lượng trái phiếu- Mệnh giá	30 tháng 06 năm 2026	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		Trái phiếu - VNĐ	VNĐ				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	10.000 - 1.000.000.000.000	100.000.000	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 (TM số 15.1)
	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		65.517.241 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	3.500- 100.000.000	350.000.000.000				
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	1.500- 100.000.000	150.000.000.000				
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	8,20	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh do Nam Long VCD sở hữu (TM 15.1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.5 Trái phiếu (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ	Số lượng trái phiếu – Mệnh giá	30 tháng 06 năm 2026	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Tài sản thế chấp
		Trái phiếu - VNĐ	VNĐ				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600 – 100.000.000	660.000.000.000	11,00	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	38.552.000 cổ phần Nam Long VCD do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân Thọ SUN LIFE Việt Nam	1.260 – 100.000.000	126.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	1.000 – 100.000.000	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	2.260 – 100.000.000	226.000.000.000				30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu (TM số 15.1)
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	700 – 100.000.000	70.000.000.000	9,50	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	160 – 100.000.000	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	120 – 100.000.000	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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
Ngày 01 tháng 01	29.755.655.926	43.888.719.300
Trích lập quỹ	45.040.000.000	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	(35.901.945.880)	(26.252.868.476)
Ngày 30 tháng 06	38.893.710.046	45.765.850.824

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình nhà ở để bán đã hoàn thành việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
01 tháng 01 năm 2025	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	204.332.787.029	204.332.787.029
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Phát hành cổ phiếu thường	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
30 tháng 6 năm 2025	3.850.753.040.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.560.091.463.515	8.848.056.819.647
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
01 tháng 01 năm 2026	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	3.106.795.153.618	11.894.347.784.750
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(45.040.000.000)	(45.040.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.028.797.209	11.028.797.209
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
30 tháng 6 năm 2026	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	2.830.235.259.327	11.617.787.890.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	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
Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	987.476.303.828	1.815.035.884.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.838.126.336	2.764.867.600
TỔNG CỘNG	990.314.430.164	1.817.800.752.193

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	128.679.191.588	183.942.263.896
Lãi tiền gửi ngân hàng	85.928.598.978	54.863.488.283
TỔNG CỘNG	214.607.790.566	238.805.752.179

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn từ dịch vụ quản lý dự án và bán đất, căn hộ, nhà phố	631.888.173.030	1.138.691.366.226
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.069.512.076	15.012.000
TỔNG CỘNG	633.957.685.106	1.138.706.378.226

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Chi phí lãi vay và khác	231.547.963.900	218.069.758.570
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	83.539.138.666	115.321.648.730
TỔNG CỘNG	315.087.102.566	333.391.407.300

27. 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 báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	54.534.050.762	70.135.038.711
TỔNG CỘNG	54.534.050.762	70.135.038.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	500.000.000.000	-
		Thu nợ vay	190.000.000.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	(8.581.903.483)	78.520.211.671
		Lãi cho vay	633.333.334	-
		Chi phí thuê	269.803.638	188.739.347
		Hoàn tiền tạm ứng		286.544.324.000
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Cho vay	434.081.805.456	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	44.938.216.646	2.401.885.122
		Lãi cho vay	27.395.289.087	-
Southgate	Công ty con	Góp vốn	108.000.000.000	-
		Nhận cổ tức	-	28.500.000.000
		Phải thu cổ tức	33.058.064.516	-
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	359.068.966.832	-
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	397.000.000.000	-
		Phải trả dịch vụ quản lý xây dựng	391.678.498.436	88.458.972.333
		Cổ tức	31.700.000.000	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án	6.044.175.237	-
		Phải thu cổ tức	28.600.000.000	3.600.000.000
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	2.949.555.555	3.616.652.778
		Chi phí xây dựng	131.312.062.649	2.874.418.442
		Nhận cổ tức	-	52.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
NLG – NNR HR Fuji	Công ty con	Chia lợi nhuận theo HĐHTKD	83.539.138.666	115.321.648.730
		Cổ tức	7.216.438.356	34.789.041.096
		Phí dịch vụ quản lý	900.000.000	1.800.000.000
		Hoàn tiền tạm ứng	-	267.544.324.000
		Thoái vốn	-	258.500.000.000
Sân Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	1.005.516.656	1.052.652.351
Paragon	Công ty liên doanh	Mua cổ phần	312.425.000.000	73.660.000.000
		Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	96.218.912.505	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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
Nam Long		Mua căn hộ	-	22.677.000.000
Retail	Công ty con	Trả gốc vay	-	6.000.000.000
		Lãi vay	178.500.000	426.500.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	1.026.286.658	1.026.286.658
		Phí dịch vụ tư vấn quản lý	108.246.862.000	84.039.416.227
		Phí dịch vụ khác	165.000.000	-
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	4.993.853.106	5.184.103.106
		Trả gốc vay	-	10.500.000.000
		Cổ tức	-	10.053.222.800
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	249.000.000.000	-
		Phải trả tiền dịch vụ	5.830.901.281	948.514.694
		Lãi vay	-	993.333.334
		Nhận cổ tức	-	46.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
		Chi phí thuê	-	4.584.467.895
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	871.848.418	-
Kikyo Valora	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ tư vấn	11.202.258.571	-
		Lãi vay	-	3.016.666.668
		Góp vốn	-	195.000.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê xe	732.287.770	426.555.899
Nam Phát Land	Công ty con	Trả vay	1.000.000.000	10.000.000.000
		Phải trả lãi vay	2.688.499.999	2.736.666.667
		Thu cổ tức	-	9.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư tài chính dài hạn (TM số 14.3)				
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Lãi vay	33.748.549.267	6.353.260.180
		Cho vay	869.208.917.456	435.127.112.000
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi vay	-	5.175.555.555
			902.957.466.723	446.655.927.735
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (TM số 6)				
Southgate	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	278.281.600	104.451.911.600
Nguyễn Sơn	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	32.602.359.901	32.602.359.901
Nam Long CP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	21.617.662.694	21.617.662.694
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	49.432.038.311	9.740.192.130
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	4.765.997.415	1.560.553.836
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu bất động sản	1.198.129.411	1.198.129.411
Nam Long TP	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	810.536.590	810.536.590
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	36.850.000	220.000.000
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	65.215.455.432	-
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	-	15.522.980.062
			178.435.377.238	190.202.392.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho người bán ngắn hạn (TM số 7)				
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	66.823.359.142	11.295.876.528
Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	9.567.766.981	9.567.766.981
Nam Long TP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	1.160.577.663	1.160.577.663
Nam Long CP	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	514.284.899	514.284.899
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	179.415.500	179.415.500
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	4.620.000	4.620.000
			78.404.464.185	22.876.981.571
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 8)				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	151.274.133.009	256.216.068.493
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	1.495.890.411	5.847.671.233
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
Nam Phan	Công ty con	Thu hồi vốn góp HĐHTKD	810.000.000	810.000.000
Anabuki	Công ty liên kết	Khác	442.854.825	442.854.825
Nam Long TP	Công ty con	Cổ tức	327.800.000	327.800.000
Nguyễn Sơn	Công ty con	Cổ tức	-	15.977.690.000
			161.550.678.245	283.222.084.551

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải thu dài hạn khác (TM số 8)				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Vận tải Nam Long	Công ty con	Tiền đặt cọc	510.121.365	510.121.365
Anabuki	Công ty liên kết	Tiền đặt cọc	110.000.000	110.000.000
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
			4.248.741.270	4.248.741.270
Phải trả người bán ngắn hạn (TM số 15)				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	265.373.566.560	413.584.250.737
Nam Khang	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	118.052.343.446	120.666.196.121
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	28.016.796.000	94.670.283.063
Nam Long CP	Công ty con	Chi phí thuê	21.207.030.976	16.357.949.558
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Dịch vụ môi giới	9.406.017.339	9.813.741.392
Nam Long TP	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.168.022.858	4.168.022.858
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	3.936.595.000	3.936.595.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	990.000.000	990.000.000
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	273.691.773	273.691.773
Nam Long VCD	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	166.425.590	166.425.590
Nam Long ADC	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	151.295.000	151.295.000
			451.741.784.542	664.778.451.092

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30 tháng 6 năm 2026	31 tháng 12 năm 2025
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 19)				
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Akari	-	333.000.000.000
		Chia lợi nhuận - Dự án Akari	-	155.920.101.218
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận góp vốn HĐHTKD - Dự án Ehome	-	34.728.474.884
Nam Phan	Công ty con	Khác	138.678.918	138.678.918
			138.678.918	523.787.255.020
Vay ngắn hạn (TM số 20.1)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	-	165.542.091.910
Nam Phát Land	Công ty con	Vay	89.000.000.000	90.000.000.000
Nam Khang	Công ty con	Vay	65.000.000.000	65.000.000.000
Nam Long Mekong	Công ty con	Vay	34.020.552.171	34.020.552.171
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	-	9.000.000.000
			188.020.552.171	363.562.644.081
Vay ngắn hạn (TM số 20.2)				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (TM số 18)				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	20.384.096.550	55.390.243.444
Nguyễn Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	38.008.624.334
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.371.833.333	9.683.333.334
Nam Long Mekong	Công ty con	Lãi vay	9.525.804.681	8.499.518.023
Nam Khang	Công ty con	Lãi vay	6.588.663.890	3.639.108.335
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	1.837.000.000	1.658.500.000
Nam Long CP	Công ty con	Lãi vay	1.646.666.667	1.646.666.667
			43.354.065.121	118.525.994.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

	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
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	8.816.031.655	8.654.070.135
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	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 được trình bày như sau:

	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
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	424.803.930	554.092.083

29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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


 Nguyễn Phúc Kim
 Người lập


 Nguyễn Quang Đức
 Kế toán trưởng


 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
 Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 7 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
NAM LONG**

Số: MB/2026/CJ/NLG

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

Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 07 năm 2026

V/v: Giải trình chênh lệch từ 10% trở lên lợi
nhuận sau thuế báo cáo tài chính quý 2.2026 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 của quý 2.2026 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	Lũy kế đến 30.06.2026 (đồng)	Lũy kế đến 30.06.2025 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi
1	Doanh thu thuần	730.343.844.255	614.918.954.953	+19%	990.314.430.164	1.817.800.752.193	-46%
2	Lãi thuần sau thuế	145.433.652.329	60.018.597.258	+142%	11.028.797.209	204.332.787.029	-95%

Doanh thu thuần Q2.2026 đạt 730.3 tỷ đồng, tăng 115.4 tỷ đồng hay 19% so với cùng kỳ năm 2025. Lợi nhuận sau thuế Q2.2026 lãi gần 145.4 tỷ đồng, tăng 85.4 tỷ đồng hay 142% so với cùng kỳ năm 2025 do dự án Cần Thơ đang trong giai đoạn bàn giao.

Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm đạt 990.3 tỷ đồng, giảm 827.4 đồng tỷ hay 46% so với cùng kỳ năm 2025. Doanh thu chủ yếu trong kỳ phần lớn được đóng góp từ doanh thu của dự án Cần Thơ và doanh thu dịch vụ quản lý dự án (chiếm khoản 99% doanh thu trong kỳ). Lợi nhuận 6 tháng đầu năm giảm 193.3 tỷ đồng hay 95% so với cùng kỳ năm trước; chủ yếu do dự án Akari đã bàn giao gần hết trong năm 2025.


Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám Đốc

Ngày 27 tháng 07 năm 2026