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 6 năm 2026

Shape the future with confidence

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Ký ngày: 20/8/2026 18:01:24

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG

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 vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 vào ngày 7 tháng 5 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.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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 Thuần	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	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên	miễn 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	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026

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	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Quyền Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc đầu tư	bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026
Ông Dương Tấn Vinh	bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026

Bà Nguyễn Thanh Hương được Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 043/2026/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 28 tháng 7 năm 2026 đến ngày 1 tháng 9 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 17 tháng 8 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 giữa niên độ.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc:

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Hương

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11612990/E-69502744/LR-R

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") được lập ngày 17 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 17 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**5.297.931.019.115**	**8.337.946.609.018**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***1.647.474.140.672***	***4.591.308.599.140***
1. Tiền	111		376.392.481.941	1.005.092.229.708
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.271.081.658.731	3.586.216.369.432
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***1.245.351.731.513***	***993.753.747.368***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.245.351.731.513	993.753.747.368
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***769.677.263.455***	***1.059.572.724.259***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	289.979.636.482	518.862.687.220
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	221.233.159.571	142.297.624.229
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	309.138.262.091	449.188.163.499
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7,8	(50.673.794.689)	(50.775.750.689)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***1.570.164.493.508***	***1.581.737.226.165***
1. Hàng tồn kho	141		1.570.164.493.508	1.581.737.226.165
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***65.263.389.967***	***111.574.312.086***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	7.811.606.680	5.421.140.603
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	18	45.659.963.287	57.984.135.060
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	18	-	9.143.387.423
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	12	11.791.820.000	39.025.649.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**13.635.249.952.276**	**11.630.474.928.045**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***7.369.647.901***	***7.467.190.394***
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	7.369.647.901	7.467.190.394
II. Tài sản cố định	***220***		***26.070.381.911***	***37.110.815.504***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.282.622.418	1.562.515.413
Nguyên giá	222		17.512.293.900	17.471.493.900
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(16.229.671.482)	(15.908.978.487)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	24.787.759.493	35.548.300.091
Nguyên giá	228		121.842.550.509	121.842.550.509
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(97.054.791.016)	(86.294.250.418)
III. Bất động sản đầu tư	***240***		***4.285.092.267***	***4.351.260.990***
1. Nguyên giá	241		5.178.780.937	5.178.780.937
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(893.688.670)	(827.519.947)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***-***	***156.825.000***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	156.825.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***15***	***13.478.864.077.110***	***11.456.137.538.122***
1. Đầu tư vào công ty con	261	15.1	7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
2. Đầu tư vào công ty liên doanh	262	15.2	4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	30	902.957.466.723	446.655.927.735
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***118.660.753.087***	***125.251.298.035***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	58.604.156.934	61.648.104.983
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	29.3	60.056.596.153	63.603.193.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**18.933.180.971.391**	**19.968.421.537.063**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**7.315.393.080.932**	**8.074.073.752.313**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***3.036.703.290.539***	***3.959.611.467.484***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	497.205.087.428	725.346.210.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	743.367.931.924	792.183.162.990
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.975.997.428	1.474.261.728
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	72.423.445.365	43.078.830.078
5. Phải trả người lao động	315		3.341.057.359	15.586.593.585
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	627.223.088.208	818.634.681.532
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		3.365.000.000	4.439.750.000
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	170.770.939.850	705.631.898.558
9. Vay và nợ ngắn hạn	321	21	876.137.032.931	823.480.423.058
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	22	38.893.710.046	29.755.655.926
II. Nợ dài hạn	***330***		***4.278.689.790.393***	***4.114.462.284.829***
1. Phải trả dài hạn khác	338		2.523.779.240	2.623.779.240
2. Vay và nợ dài hạn	339	21	4.201.520.008.568	4.025.660.416.660
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	74.646.002.585	86.178.088.929
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**24.1**	**11.617.787.890.459**	**11.894.347.784.750**
1. Vốn cổ phần	411		4.850.973.830.000	4.850.973.830.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*4.850.973.830.000*	*4.850.973.830.000*
2. Thặng dư vốn	412		3.930.637.940.967	3.930.637.940.967
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.940.860.165	5.940.860.165
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.830.235.259.327	3.106.795.153.618
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*2.819.206.462.118*	*2.355.758.676.486*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*11.028.797.209*	*751.036.477.132*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**18.933.180.971.391**	**19.968.421.537.063**

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25.1	990.314.430.164	1.817.800.752.193
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	633.957.685.106	1.138.706.378.226
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		356.356.745.058	679.094.373.967
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	214.607.790.566	238.805.752.179
5. Chi phí tài chính	23	27	315.087.102.566	333.391.407.300
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*218.830.261.236*	*204.584.561.101*
6. Chi phí bán hàng	25	28	21.060.550.445	180.332.178.807
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	170.621.767.651	150.428.118.180
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		64.195.114.962	253.748.421.859
9. Thu nhập khác	31		6.097.032.416	14.302.753.202
10. Chi phí khác	32		1.182.702.508	718.807.322
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.914.329.908	13.583.945.880
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		69.109.444.870	267.332.367.739
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29.1	54.534.050.762	70.135.038.711
14. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	29.3	3.546.596.899	(7.135.458.001)
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		11.028.797.209	204.332.787.029

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**69.109.444.870**	**267.332.367.739**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02		11.147.402.316	11.681.908.819
- Hoàn nhập dự phòng	03		(101.956.000)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(214.607.790.566)	(238.805.752.179)
- Chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	27	315.087.102.566	333.391.407.300
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**180.634.203.186**	**373.599.931.679**
- Giảm các khoản phải thu	09		236.649.228.086	13.682.432.520
- Giảm hàng tồn kho	10		11.572.732.657	958.377.276.073
- Giảm các khoản phải trả	11		(703.067.866.593)	(2.149.615.082.208)
- Giảm chi phí chờ phân bổ	12		653.481.972	8.330.359.460
- Chi phí đi vay đã trả	14		(310.419.356.993)	(210.043.240.479)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.682.122.950)	(311.541.127.249)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(35.901.945.880)	(23.274.538.476)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(640.561.646.515)**	**(1.340.483.988.680)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	21		(40.800.000)	(151.900.000)
2. Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	23		(1.535.081.805.456)	(21.594.474.751)
3. Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		870.450.000.000	99.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(1.566.425.000.000)	(268.660.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	258.500.000.000
6. Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27		277.033.789.195	249.694.858.792
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.954.063.816.261)**	**316.788.484.041**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)	33		625.425.209.924	958.971.628.433
2. Tiền chi trả nợ gốc vay và hoàn trả nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")	34		(740.226.508.141)	(1.400.865.547.062)
3. Cổ tức đã trả	36	24.2	(234.407.697.475)	(190.233.270.859)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(349.208.995.692)**	**(632.127.189.488)**
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(2.943.834.458.468)**	**(1.655.822.694.127)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**4.591.308.599.140**	**3.395.324.676.797**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**1.647.474.140.672**	**1.739.501.982.670**

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 7 tháng 5 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 6 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 Nguyên Sơn ("Nguyên 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	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên 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 Cổ phần 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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 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: (tiếp theo)

Công ty	*Địa điểm*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ lợi ích %*	*Quyền biểu quyết %*
Công ty con				
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon") *(**)*	TPHCM	Bất động sản	58,90	58,90
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59	30,59

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

(**) Công ty này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 154 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 147 nhân viên).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 1 và TM số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 17 tháng 8 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 giữa niên độ

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

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ 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).

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

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 báo cáo*

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 31.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho

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 giữa niên độ.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp thực tế đích danh.

3.4 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

Thời gian quá hạn	*Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)*
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình 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 giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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 giữa niên độ 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 báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình 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 giữa niên độ.

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

3.7 *Tài sản cố định vô hình* (tiếp theo)

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.

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 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").

3.8 *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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 *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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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	6 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.11 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.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

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

3.13 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 lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi 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 giữa niên độ 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 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 tài chính riêng giữa niên độ. 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 riêng 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 46 của Bộ luật Lao động.

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

3.18 Trái phiếu

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu

3.19 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 hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

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

3.19 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ* (tiếp theo)

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

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

3.20 *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

Thặng dư vốn 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.21 *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 phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

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

3.22 *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:

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 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

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

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

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.23 *Các khoản giảm trừ doanh thu*

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.24 *Chi phí bán hàng*

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.25 *Chi phí quản lý doanh nghiệp*

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

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

3.26 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 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.

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 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 riêng 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 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.

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 này 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; hoặc
- 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.27 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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4. 1 Nhận chuyển nhượng vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn với giá trị là 312.425.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,53% lên 58,90% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 09 tháng 01 năm 2026. *(TM số 15.2)*.

4.2 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Southgate

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Southgate với tổng giá trị 108.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 số 1101887340 cho Southgate vào ngày 5 tháng 2 năm 2026. *(TM số 15.1)*.

4.3 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long Land

Vào ngày 12 tháng 2 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Nam Long Land với tổng giá trị 388.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 số 0316366924 cho Nam Long Land vào ngày 2 tháng 3 năm 2026. *(TM số 15.1)*.

4.4 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long VCD

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 500.000.000.000 VND vào Nam Long VCD. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 số 1101382943 cho Nam Long VCD vào ngày 2 tháng 4 năm 2026. *(TM số 15.1)*.

4.5 Góp thêm vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại Nam Long CP

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Nam Long CP với tổng giá trị 249.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 23 số 0304854518 cho Nam Long CP vào ngày 31 tháng 3 năm 2026. *(TM số 15.1)*.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	239.294.126	277.545.088
Tiền gửi không kỳ hạn	376.153.187.815	1.004.814.684.620
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Phương Đông	*127.071.667.906*	*184.488.900.969*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	*75.526.687.788*	*4.132.707.621*
Ngân hàng TMCP Quân đội	*59.913.490.647*	*5.854.150*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	*51.470.949.164*	*696.467.558.526*
Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác	*62.170.392.310*	*119.719.663.354*
Các khoản tương đương tiền *(*)*	1.271.081.658.731	3.586.216.369.432
TỔNG CỘNG	**1.647.474.140.672**	**4.591.308.599.140**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng với lãi suất dao động từ 4,2%/năm đến 4,75%/năm. Chi tiết như sau:

VND

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	552.452.804.111	1.885.749.972.603
Ngân hàng TMCP Phương Đông	311.029.183.386	1.313.694.401.330
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**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc và giá trị có thể thu hồi	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc và giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn *(*)*	1.245.351.731.513	-	993.753.747.368	-

(*) Tiền gửi có kỳ hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 8,5%/năm chi tiết như sau:

VND

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	712.717.165.488	633.642.678.875
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	248.145.079.450	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	154.867.513.973	50.076.438.356
Các khoản đầu tư khác	129.621.972.602	270.034.630.137
TỔNG CỘNG	**1.245.351.731.513**	**993.753.747.368**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu các bên liên quan *(TM số 30)*	178.435.377.238	-	190.202.392.108	-
Phải thu các khách hàng khác	111.544.259.244	(83.805.495)	328.660.295.112	(185.761.495)
TỔNG CỘNG	**289.979.636.482**	**(83.805.495)**	**518.862.687.220**	**(185.761.495)**

(*) Quyền phải thu ngắn hạn của khách hàng từ Dự án Nam Long Cần Thơ được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông *(TM số 21.4)*

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
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*
- *Ban Quản lý Dự án và Phát triển quỹ đất quận Cái Răng*	*42.291.036.429*	*42.291.036.429*
- *Khác*	*3.929.918.840*	*3.929.918.840*
Trả trước cho các nhà thầu phụ/nhà cung cấp	46.017.750.923	22.609.698.195
- *Công Ty TNHH Xây Dựng Bất Động Sản Long Sơn*	*20.000.000.000*	-
- *Đinh Tiên Hoàng*	*4.377.689.529*	*9.062.615.994*
- *Các nhà thầu phụ khác*	*21.640.061.394*	*13.547.082.201*
Trả trước cho bên liên quan *(TM số 30)*	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**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
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	7.422.149.810	-	24.694.949.662	-
TỔNG CỘNG	**309.138.262.091**	**-**	**449.188.163.499**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác	147.587.583.846	-	154.437.263.213	-
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan *(TM số 30)*	161.550.678.245	-	294.750.900.286	-
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.369.647.901	-	7.467.190.394	-
TỔNG CỘNG	**7.369.647.901**	**-**	**7.467.190.394**	**-**
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác từ bên khác	3.120.906.631	-	3.218.449.124	-
Phải thu dài hạn khác từ bên liên quan *(TM số 30)*	4.248.741.270	-	4.248.741.270	-

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
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 Izumi	*106.346.138.431*	*24.913.009.116*
Dự án Mizuki	*93.487.726.318*	*-*
Dự án Paragon	*49.561.327.823*	*43.198.845.586*
Dự án Đồng Nai Waterfront	*-*	*197.525.972.169*
Khác	*1.708.465.454*	*-*

(*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 20.331.506.850 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 19.612.328.767 VND).

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	7.452.441.097	5.016.644.046
Phí hoa hồng môi giới	359.165.583	404.496.557
	7.811.606.680	5.421.140.603
Dài hạn		
Phí 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**

12. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Số dư này bao gồm các khoản tiền gửi bị phong tỏa tại các ngân hàng nhằm hỗ trợ khách hàng vay vốn để mua căn hộ. Các khoản tiền gửi này sẽ được giải tỏa khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sở hữu căn hộ cho người mua theo quy định của ngân hàng.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	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
Số cuối kỳ	1.403.328.285	1.279.899.200	14.829.066.415	17.512.293.900
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	*724.899.191*	*12.779.166.500*	*13.504.065.691*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	(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)
Số cuối kỳ	(1.094.595.706)	(1.005.209.167)	(14.129.866.609)	(16.229.671.482)
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	336.799.145	328.761.462	896.954.806	1.562.515.413
Số cuối kỳ	308.732.579	274.690.033	699.199.806	1.282.622.418

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm vi tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	281.743.975	121.560.806.534	121.842.550.509
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*21.946.495.200*	*21.946.495.200*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	-	(86.294.250.418)	(86.294.250.418)
Hao mòn trong kỳ	-	(10.760.540.598)	(10.760.540.598)
Số cuối kỳ	-	(97.054.791.016)	(97.054.791.016)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	281.743.975	35.266.556.116	35.548.300.091
Số cuối kỳ	281.743.975	24.506.015.518	24.787.759.493

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào công ty con *(TM số 15.1)*	7.766.568.771.620	6.512.568.771.620
Đầu tư vào công ty liên doanh *(TM số 15.2)*	4.809.337.838.767	4.496.912.838.767
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*TM số 30*)	902.957.466.723	446.655.927.735
TỔNG CỘNG	**13.478.864.077.110**	**11.456.137.538.122**

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

		Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
Công ty con		*Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)*	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)*	*Giá gốc đầu tư*
		%	*VND*	*%*	*VND*
Nam Long VCD	*(i)*	99,96	2.687.365.370.000	99,96	2.187.365.370.000
Southgate	*(ii)*	65,00	1.410.394.102.740	65,00	1.302.394.102.740
Nam Long Land	*(iii)*	100,00	1.065.334.000.000	100,00	668.334.000.000
Nam Long CP	*(iv)*	100,00	754.590.909.656	100,00	505.590.909.656
Nam Khang		100,00	585.981.690.000	100,00	585.981.690.000
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
Nguyên 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) Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 500.000.000.000 VND vào Nam Long VCD. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 9 số 1101382943 cho Nam Long VCD vào ngày 2 tháng 4 năm 2026.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty sử dụng cổ phần trong Nam Long VCD và quyền sử dụng đất tại Thửa đất Số 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu *(TM số 21.5)*.

(ii) Vào ngày 30 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Southgate với tổng giá trị 108.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 7 số 1101887340 cho Southgate vào ngày 5 tháng 2 năm 2026.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty sử dụng cổ phần trong Southgate để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu *(TM số 21.5)*.

(iii) Vào ngày 12 tháng 2 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Nam Long Land với tổng giá trị 388.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 số 0316366924 cho Nam Long Land vào ngày 2 tháng 3 năm 2026.

(iv) Vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn vào Nam Long CP với tổng giá trị 249.000.000.000 VND. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 23 số 0304854518 cho Nam Long CP vào ngày 31 tháng 3 năm 2026.

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

15.2 *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Tên đơn vị	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
		Tỷ lệ vốn nắm giữ	*Giá gốc đầu tư*	*Tỷ lệ vốn nắm 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, 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, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn với giá trị là 312.425.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,53% lên 58,90% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 10 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 09 tháng 01 năm 2026.

(iii) Hoạt động chính của NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho các bên khác	45.463.302.886	60.567.758.937
- *Ban Quản lý Dự án và Phát triển Quỹ đất quận Cái Răng*	*27.309.988.065*	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons*	*1.415.329.955*	*1.415.329.955*
- *Các nhà cung cấp khác*	*16.737.984.866*	*59.152.428.982*
Phải trả cho các bên liên quan *(TM số 30)*	451.741.784.542	664.778.451.092
TỔNG CỘNG	**497.205.087.428**	**725.346.210.029**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Nhận tạm ứng từ các khách hàng mua hàng hóa bất động sản *(*)*	743.367.931.924	792.183.162.990
Trong đó:		
Các bên khác	*743.367.931.924*	*792.183.162.990*
Các bên liên quan (TM số 30)	-	-

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo hợp đồng mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	57.984.135.060	61.773.460.451	(74.097.632.224)	45.659.963.287
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	9.103.294.203	-	(9.103.294.203)	-
Các loại thuế khác	40.093.220	-	(40.093.220)	-
TỔNG CỘNG	**67.127.522.483**	**61.773.460.451**	**(83.241.019.647)**	**45.659.963.287**
Phải trả				
Thuế TNDN	17.789.099.252	54.534.050.762	(29.659.723.967)	42.663.426.047
Trong đó:				
Thuế TNDN hiện hành	*15.411.692.606*	*54.078.933.214*	*(21.877.578.141)*	*47.613.047.679*
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	*2.377.406.646*	*455.117.548*	*(7.782.145.826)*	*(4.949.621.632)*
Thuế thu nhập cá nhân	24.699.068.970	37.023.063.656	(31.962.113.308)	29.760.019.318
Thuế giá trị gia tăng *(*)*	67.606.614	-	(67.606.614)	-
Các loại thuế khác	523.055.242	-	(523.055.242)	-
TỔNG CỘNG	**43.078.830.078**	**91.557.114.418**	**(62.212.499.131)**	**72.423.445.365**

(*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ và nộp vào ngân sách nhà nước trong kỳ.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí bồi hoàn *(*)*	357.057.080.380	357.057.080.380
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	130.866.497.056	203.115.703.936
Chi phí lãi vay phải trả	97.770.610.867	169.027.997.108
Chi phí hỗ trợ lãi suất và bảo lãnh	34.003.245.816	72.811.178.393
Các khoản chi phí hoạt động khác	7.525.654.089	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 30)	*43.354.065.121*	*118.525.994.137*

(*) Đây là nghĩa vụ bồi hoàn cho nhà đầu tư theo thỏa thuận trước đó liên quan đến Dự án Izumi.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khoản phải trả quỹ kinh phí bảo trì	151.911.821.472	145.923.901.099
Khoản vốn nhận từ nhà đầu tư vào HĐHTKD *(*)*	-	333.000.000.000
Phải trả lợi nhuận HĐHTKD *(*)*	-	190.787.255.020
Khác	18.859.118.378	35.920.742.439
TỔNG CỘNG	**170.770.939.850**	**705.631.898.558**
Trong đó:		
Phải trả khác	*170.632.260.932*	*181.844.643.538*
Phải trả bên liên quan (TM số 30)	*138.678.918*	*523.787.255.020*

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD ký ngày 20 tháng 4 năm 2021 với NLG - NNR - HR Fuji, công ty con của Công ty với số tiền là 583.000.000.000 VND nhằm mục đích hợp tác đầu tư để phát triển Khu D và Khu F của Dự án Căn hộ Chung cư Hoàng Nam tọa lạc tại Phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của HĐHTKD, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là bên được đề cử để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của HĐHTKD và quyết toán thuế.

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2026, công ty đã thực hiện hoàn vốn hợp tác kinh danh với số tiền là 330.000.000.0000 VND theo biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh trên. Theo đó, công cũng đã hoàn thành thanh toán các nghĩa vụ phân chia lợi nhuận liên quan.

21. VAY

VND

	Số đầu kỳ		*Số phát sinh trong kỳ*		*Số cuối kỳ*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 21.3)*	459.917.778.977	459.917.778.977	625.425.209.924	(397.226.508.141)	688.116.480.760	688.116.480.760
Vay ngắn hạn bên liên quan *(TM số 21.1 và 30)*	363.562.644.081	363.562.644.081	-	(175.542.091.910)	188.020.552.171	188.020.552.171
	823.480.423.058	823.480.423.058	625.425.209.924	(572.768.600.051)	876.137.032.931	876.137.032.931
Dài hạn						
Trái phiếu *(TM số 21.5)*	3.625.660.416.660	3.625.660.416.660	10.317.499.998	-	3.635.977.916.658	3.635.977.916.658
Vay ngân hàng *(TM số 21.4)*	400.000.000.000	400.000.000.000	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên liên quan *(TM số 21.2)*	-	-	165.542.091.910		165.542.091.910	165.542.091.910
	4.025.660.416.660	4.025.660.416.660	175.859.591.908	-	4.201.520.008.568	4.201.520.008.568
TỔNG CỘNG	**4.849.140.839.718**	**4.849.140.839.718**	**801.284.801.832**	**(572.768.600.051)**	**5.077.657.041.499**	**5.077.657.041.499**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngắn hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
Nam Phát Land	89.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2027	6,00
Nam Khang	65.000.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2026	11,20
Nam Long Hồng Phát	34.020.552.171	Ngày 30 tháng 12 năm 2026	6,00
TỔNG CỘNG	**188.020.552.171**		

21.2 Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan

Chi tiết các khoản vay tín chấp dài hạn đến hạn trả bên liên quan nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*
Nam Phan	165.542.091.910	Ngày 15 tháng 5 năm 2028	6,00

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *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	*Số cuối kỳ* VND	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân đội	200.000.000.000	Từ ngày 7 tháng 9 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2027	7,50 - 8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.493.635.146	Từ ngày 13 tháng 9 năm 2026 đến ngày 7 tháng 11 năm 2026	8,00	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	190.650.780.785	Từ ngày 20 tháng 9 năm 2026 đến ngày 19 tháng 2 năm 2027	7,20 - 8,50	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	97.972.064.829	Từ ngày 27 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 12 năm 2026	7,50 - 8,40	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**688.116.480.760**			

21.4 *Vay dài hạn từ ngân hàng*

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

Bên cho vay	*Số cuối kỳ* VND	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần	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 Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

21. VAY (tiếp theo)

21.5 *Trái phiếu*

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ*	*Số cuối kỳ*		*Lãi suất*	*Ngày phát hành*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		Số lượng	Giá trị					
			VND	*(%/năm)*				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	10.000	1.000.000.000.000	10,11	Ngày 28 tháng 11 năm 2024	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	450.000.000.000	9,93	Ngày 22 tháng 8 năm 2024	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	350.000.000.000					
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	1.500	150.000.000.000					
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	5.000	500.000.000.000	8,20	Ngày 28 tháng 9 năm 2023	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	27.893.862 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu *(TM 15.1)*

21. VAY (tiếp theo)

21.5 *Trái phiếu* (tiếp theo)

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	*Trái chủ*	*Số cuối kỳ*		*Lãi suất*	*Ngày phát hành*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích*	*Tài sản thế chấp*
		Số lượng	*Giá trị*					
			VND	*(%/năm)*				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	6.600	660.000.000.000	11,00	Ngày 5 tháng 6 năm 2025	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	126.000.000.000	9,50	Ngày 17 tháng 6 năm 2024	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 *(TM số 15.1)*
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	1.000	100.000.000.000					
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	2.260	226.000.000.000					
	Công ty Cổ phần Chứng khoán KIS Việt Nam	700	70.000.000.000					
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA Việt Nam	160	16.000.000.000					
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	120	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*					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả			-					

21. VAY (tiếp theo)

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

VND

	Vay	*Trái phiếu*	*Tổng cộng*
Số đầu kỳ	1.223.480.423.058	3.625.660.416.660	4.849.140.839.718
Tiền thu từ đi vay và phát hành trái phiếu	625.425.209.924	-	625.425.209.924
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(407.226.508.141)	-	(407.226.508.141)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	10.317.499.998	10.317.499.998
Số cuối kỳ	1.441.679.124.841	3.635.977.916.658	5.077.657.041.499

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Số đầu kỳ	29.755.655.926	43.888.719.300
Trích lập quỹ *(TM số 24.1)*	45.040.000.000	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	(35.901.945.880)	(26.252.868.476)
Số cuối kỳ	38.893.710.046	45.765.850.824

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình, hạng mục 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.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	3.847.774.710.000	2.431.271.455.967	5.940.860.165	2.576.041.253.182	8.861.028.279.314
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 theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	2.978.330.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối kỳ	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					
Số đầu kỳ	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	3.106.795.153.618	11.894.347.784.750
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.028.797.209	11.028.797.209
Cổ tức bằng tiền công bố *(i)*	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi *(ii)*	-	-	-	(45.040.000.000)	(45.040.000.000)
Số cuối kỳ	4.850.973.830.000	3.930.637.940.967	5.940.860.165	2.830.235.259.327	11.617.787.890.459

(i) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 4 năm 2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2026/NQ/HĐQT/NLG ngày 1 tháng 6 năm 2026 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền tại mức 5,00% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(ii) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 4 năm 2026, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty là 45.040.000.000 VND.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Tăng trong kỳ	-	2.978.330.000
Vốn góp cuối kỳ	4.850.973.830.000	3.850.753.040.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	242.548.691.500	192.152.576.696
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	234.407.697.475	190.233.270.859

24.3 *Vốn cổ phần*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu được phép phát hành	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	475.097.383	475.097.383

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

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
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**
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)	*526.054.433.274*	*104.588.447.438*
Doanh thu với khách hàng khác	*464.259.996.890*	*1.713.212.304.755*

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Cổ tức được nhận và lãi từ các khoản đầu tư	100.574.502.872	183.942.263.896
Lãi tiền gửi ngân hàng	86.004.665.273	54.863.488.283
Lãi cho vay	28.028.622.421	-
TỔNG CỘNG	**214.607.790.566**	**238.805.752.179**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
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**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Lãi trái phiếu	164.017.374.522	147.071.397.253
Chia lợi nhuận cho các bên theo HĐHTKD	83.539.138.666	115.321.648.730
Chi phí lãi vay	54.812.886.714	57.513.163.848
Chi phí phát hành trái phiếu	12.717.702.664	13.485.197.469
TỔNG CỘNG	**315.087.102.566**	**333.391.407.300**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tiếp thị, hoa hồng môi giới và hỗ trợ lãi suất	32.023.651.274	173.579.235.908
Chi phí nhân viên	76.000.000	173.238.182
Khác	-	1.161.864.026
Chi phí bảo hành công trình	(11.039.100.829)	5.417.840.691
	21.060.550.445	180.332.178.807
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	88.887.983.145	72.037.487.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.463.792.929	51.166.660.127
Chi phí khấu hao	11.038.091.093	11.582.320.486
Chi phí đi thuê	10.038.376.040	9.157.172.213
Thuế GTGT không khấu trừ	21.925.052	6.105.647.569
Khác	1.171.599.392	378.830.308
	170.621.767.651	150.428.118.180
TỔNG CỘNG	**191.682.318.096**	**330.760.296.987**

29. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	54.534.050.762	68.438.575.515
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.696.463.196
TỔNG CỘNG	**54.534.050.762**	**70.135.038.711**
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	3.546.596.899	(7.135.458.001)
TỔNG CỘNG	**58.080.647.661**	**62.999.580.710**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Số kỳ này	*Số kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**69.109.444.870**	**267.332.367.739**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	13.821.888.974	53.466.473.548
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN		
Chi phí lãi vay không được trừ *(i)*	24.712.098.297	20.212.413.941
Chi phí không được trừ	9.469.297.736	520.314.922
Lợi nhuận sau thuế chia cho các bên theo HĐHTKD	16.707.827.733	23.064.329.746
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(20.114.900.574)	(36.788.452.779)
Chi phí thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.696.463.196
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	12.845.255.357	-
Khác	639.180.138	828.038.136
Chi phí thuế TNDN	**58.080.647.661**	**62.999.580.710**

(i) Theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, đây là các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Số kỳ này*	*Số kỳ trước*
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng *(i)*	25.703.995.011	26.317.384.776	(613.389.765)	(2.524.503.859)
Chi phí phải trả	24.234.603.303	27.167.810.437	(2.933.207.134)	9.659.961.860
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.117.997.839	10.117.997.839	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***60.056.596.153***	***63.603.193.052***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(3.546.596.899)***	***7.135.458.001***

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 và các thông tư sửa đổi sau đó của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 *Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 130.939.901.068 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 79.558.879.640 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2026*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2026*
Trụ sở chính				
2023 *(*)*	2028	542.287.281.391	(476.591.963.549)	65.695.317.842
2024 *(*)*	2029	1.018.306.441	-	1.018.306.441
2026 *(**)*	2031	64.226.276.785	-	64.226.276.785
Chi nhánh hạch toán độc lập				
2021 *(*)*	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 *(*)*	2028	5.296.371.631	(5.296.371.631)	-
TỔNG CỘNG		**616.386.275.770**	**(485.446.374.702)**	**130.939.901.068**

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty trong các năm này đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

(**) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty trong kỳ này chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của trụ sở chính trị giá 130.939.901.068 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai một cách chắn chắn tại thời điểm này.

29.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại kỳ kết thúc giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế với giá trị 492.567.828.198 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 369.007.336.713 VND) có thể sử dụng trong tương lai như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*		*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2026*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2026*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2026*
2023	2028	*(i)*	254.694.273.267	(17.538.666.567)	-	237.155.606.700
2025	2030	*(i)*	131.851.730.013	-	-	131.851.730.013
2026	2031	*(i)*	123.560.491.485			123.560.491.485
TỔNG CỘNG			**510.106.494.765**	**(17.538.666.567)**	**-**	**492.567.828.198**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Công ty, chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

30. 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 Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Công ty con
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Flora")	Công ty con
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Valora")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên ("Nam Viên")	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long ("Sàn Giao Dịch")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu Đô thị Nam Long ("Nam Long TP")	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Vận tải Nam Long")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Land ("Nam Long Land")	Công ty con
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land ("Nam Phát Land")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	Công ty con
Công ty TNHH Nam Long SPV ("Nam Long SPV")	Công ty con
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki ")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình ("Thái Bình")	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp ("Tân Hiệp")	Bên liên quan

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số kỳ này*	*Số kỳ trước*
Nam Long VCD	Công ty con	Góp vốn	500.000.000.000	-
		Thu nợ cho vay	190.000.000.000	-
		Điều chỉnh giảm doanh thu *(*)*	8.581.903.483	-
		Lãi cho vay	633.333.334	-
		Chi phí thuê	269.803.638	188.739.347
		Hoàn tiền tạm ứng	-	286.544.324.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	-	78.520.211.671
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Lợi nhuận phải trả	83.539.138.666	115.321.648.730
		Phải thu cổ tức	7.216.438.356	34.789.041.096
		Phí dịch vụ	900.000.000	1.800.000.000
		Hoàn tiền tạm ứng	-	267.544.324.000
		Thoái vốn	-	258.500.000.000
Kikyo Valora	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	11.202.258.571	-
		Góp vốn	-	195.000.000.000
		Lãi vay	-	3.016.666.668
Nam Long Land	Công ty con	Góp vốn	397.000.000.000	-
		Phí tư vấn quản lý	391.678.498.436	88.458.972.333
		Nhận lợi nhuận	31.700.000.000	-
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ quản lý	66.204.836.000	84.039.416.227
		Lãi vay	1.026.286.658	1.026.286.658
		Phí dịch vụ khác	165.000.000	-
		Chi phí thuê	33.500.000	-
Paragon	Công ty liên doanh	Góp vốn	312.425.000.000	73.660.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	96.218.912.505	-
Nam Khang	Công ty con	Chi phí xây dựng	131.312.062.649	2.874.418.442
		Lãi vay	2.949.555.555	3.616.652.778
		Nhận cổ tức	-	52.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
Nam Long CP	Công ty con	Góp vốn	249.000.000.000	-
		Phí dịch vụ quản lý	4.670.901.281	948.514.694
		Chi phí thuê	1.160.000.000	4.584.467.895
		Nhận cổ tức	-	46.000.000.000
		Trả vay	-	40.000.000.000
		Lãi vay	-	993.333.334
Southgate	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	359.068.966.832	-
		Nhận cổ tức	33.058.064.516	28.500.000.000
		Góp vốn	108.000.000.000	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số kỳ này*	*Số kỳ trước*
Nam Long Retail	Công ty con	Lãi vay	178.500.000	426.500.000
		Doanh thu bán căn hộ *(*)*	-	22.677.000.000
		Trả gốc vay	-	6.000.000.000
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	4.993.853.106	5.184.103.106
		Trả vay	-	10.500.000.000
		Cổ tức	-	10.053.222.800
Nam Phát Land	Công ty con	Lãi vay	2.688.499.999	2.736.666.667
		Trả vay	1.000.000.000	10.000.000.000
		Thu cổ tức	-	9.000.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	28.600.000.000	3.600.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án *(*)*	6.044.175.237	-
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	-
Sàn Giao Dịch	Công ty con	Phí hoa hồng	1.005.516.656	1.052.652.351
Nam Long TP	Công ty con	Doanh thu cho thuê *(*)*	-	989.350.645
Vận tải Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê	732.287.770	426.555.899
Nam Long ADC	Công ty con	Nhận lợi nhuận	34.728.474.884	-
		Phí dịch vụ quản lý	-	20.148.763
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu thoái vốn	15.977.690.000	-
Anabuki	Công ty liên kết	Phí quản lý	871.848.418	-
(*) Doanh thu cho bên liên quan *(TM số 25.1)*			526.054.433.274	104.588.447.438

30. 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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(TM số 7)*				
Paragon	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	65.215.455.432	-
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	49.432.038.311	9.740.192.130
Nguyên 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 bán trung tâm thương mại	21.617.662.694	21.617.662.694
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	4.765.997.415	1.560.553.836
Anabuki	Công ty liên kết	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Nam Long Retail	Công ty con	Doanh thu cho thuê	1.198.129.411	1.198.129.411
Nam Long TP	Công ty con	Doanh thu cho thuê	810.536.590	810.536.590
Southgate	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	278.281.600	104.451.911.600
Nam Long Mekong	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	36.850.000	220.000.000
Nam Long VCD	Công ty con	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	15.522.980.062
			178.435.377.238	**190.202.392.108**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(TM số 8)*				
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
Vận tải Nam Long	Công ty con	Phí thuê xe	179.415.500	179.415.500
Anabuki	Công ty liên kết	Phí dịch vụ quản lý	154.440.000	154.440.000
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 9)*				
Southgate	Công ty con	Cổ tức	151.274.133.009	256.216.068.493
Mizuki	Công ty liên doanh	Cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
NLG - NNR - HR Fuji	Công ty con	Cổ tức	1.495.890.411	5.847.671.233
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
Nguyên Sơn	Công ty con	Thu hoàn vốn	-	15.977.690.000
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Cổ tức	-	6.353.260.180
Nam Long VCD	Công ty con	Lãi cho vay	-	5.175.555.555
			161.550.678.245	**294.750.900.286**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải thu dài hạn khác** (TM số 9)*				
Nam Long CP	Công ty con	Tiền đặt cọc	3.061.619.905	3.061.619.905
Tân Hiệp	Bên liên quan	Tiền đặt cọc	567.000.000	567.000.000
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
			4.248.741.270	**4.248.741.270**
***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn** (TM số 15)*				
Waterfront Đồng Nai	Công ty liên doanh	Cho vay	869.208.917.456	435.127.112.000
		Lãi cho vay	33.748.549.267	11.528.815.735
			902.957.466.723	**446.655.927.735**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn này thể hiện số dư phải thu về cho vay dài hạn đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027 và hưởng lãi suất 8%/năm.

***Phải trả người bán ngắn hạn** (TM số 16)*				
Nam Long Land	Công ty con	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	265.373.566.560	413.584.250.737
Nam Long Mekong	Công ty con	Phí dịch vụ xây dựng	118.052.343.446	120.666.196.121
Nam Khang	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**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả ngắn hạn khác *(TM số 20)*				
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	Chia lợi nhuận - 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 21.1)*				
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 Phan	Công ty con	Vay	-	165.542.091.910
Nam Long Retail	Công ty con	Vay	-	9.000.000.000
			188.020.552.171	**363.562.644.081**
Vay dài hạn *(TM số 21.2)*				
Nam Phan	Công ty con	Vay	165.542.091.910	-

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Chi phí phải trả ngắn hạn** (TM số 19)*				
Nam Phan	Công ty con	Lãi vay	20.384.096.550	55.390.243.444
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 Phát Land	Công ty con	Lãi vay	3.371.833.333	9.683.333.334
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
Nguyên Sơn	Công ty con	Lãi vay	-	38.008.624.334
			43.354.065.121	**118.525.994.137**

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

VND

	Số kỳ trước	*Số kỳ này*
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

	Số kỳ trước	*Số kỳ này*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu ban kiểm toán	424.803.930	554.092.083

31. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	1.017.778.229.708	(12.686.000.000)	1.005.092.229.708
Các khoản tương đương tiền	3.606.615.089.254	(20.398.719.822)	3.586.216.369.432
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	799.755.007.642	193.998.739.726	993.753.747.368
Phải thu ngắn hạn khác	470.656.648.138	(21.468.484.639)	449.188.163.499
Tài sản ngắn hạn khác	-	39.025.649.000	39.025.649.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	446.655.927.735	446.655.927.735
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.474.261.728	1.474.261.728
Phải thu về cho vay ngắn hạn	190.000.000.000	(190.000.000.000)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	435.127.112.000	(435.127.112.000)	-
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.144.124.218.917	(5.417.840.691)	1.138.706.378.226
Chi phí bán hàng	174.914.338.116	5.417.840.691	180.332.178.807
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Giảm các khoản phải thu	169.105.695.151	(155.423.262.631)	13.682.432.520
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.390.289.401.797	5.035.275.000	3.395.324.676.797
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1.889.889.970.301	(150.387.987.631)	1.739.501.982.670

32. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng làm trụ sở chính của Công ty tại tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam sở hữu bởi Nam Long PMD - công ty con. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dưới 1 năm	5.721.842.056	9.764.608.984
Từ 1 đến 5 năm	756.606.546	1.521.028.885
TỔNG CỘNG	**6.478.448.602**	**11.285.637.869**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dưới 1 năm	5.417.318.714	5.857.363.295
Từ 1 đến 5 năm	8.941.366.694	10.009.896.308
Trên 5 năm	6.145.454.545	6.254.545.455
TỔNG CỘNG	**20.504.139.953**	**22.121.805.058**

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

VND

	Giá trị theo hợp đồng	*Giá trị đã ghi nhận*	*Giá trị cam kết còn lại*
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Dự án Akari	343.516.740.790	179.643.009.586	163.873.731.204
Dự án Cần Thơ	1.933.481.869.513	1.000.868.017.127	932.613.852.386
Dự án Vàm Cỏ Đông	157.788.279.749	145.350.468.085	12.437.811.664
Dự án Izumi	520.324.432.151	97.371.949.328	422.952.482.823
Dự án Mizuki	568.486.514.236	139.501.556.690	428.984.957.546
Dự án Southgate	1.469.830.178.404	514.565.333.511	955.264.844.893
Dự án Paragon	176.622.931.609	25.067.143.410	151.555.788.199
Khác	265.303.041.052	68.631.823.959	196.671.217.093
TỔNG CỘNG	**5.435.353.987.504**	**2.170.999.301.696**	**3.264.354.685.808**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Dự án Akari	2.905.504.646.744	2.676.090.301.959	229.414.344.785
Dự án Cần Thơ	1.475.796.943.609	769.846.254.867	705.950.688.742
Dự án Southgate	1.160.799.943.598	499.403.831.567	661.396.112.031
Dự án Vàm Cỏ Đông	439.421.503.417	377.313.303.693	62.108.199.724
Dự án Izumi	359.596.954.451	36.484.438.372	323.112.516.079
Dự án Mizuki	398.392.792.249	78.258.650.474	320.134.141.775
Dự án Paragon	119.589.751.009	25.067.143.410	94.522.607.599
Dự án Areco	31.892.467.573	13.250.024.692	18.642.442.881
Dự án Tân Thuận Đông	17.287.018.885	3.477.579.189	13.809.439.696
Dự án VISIP	4.159.700.000	-	4.159.700.000
Khác	159.333.799.695	33.166.934.428	126.166.865.267
TỔNG CỘNG	**7.071.775.521.230**	**4.512.358.462.651**	**2.559.417.058.579**

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

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

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Phúc Kim	Nguyễn Quang Đức	Nguyễn Thanh Hương