

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 64

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc 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 tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Chad Ryan Ovel	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Ho Hon Sang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Đỗ Chí Hiếu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026
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	bổ nhiệm ngày 28 tháng 7 năm 2026
Bà Nguyễn Thanh Hương	Quyền Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc đầu tư	
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc tài chính	

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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
Ông Dương Tấn Vinh

bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2026

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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng phản ánh trung thực và hợp lý 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026


QUYÊN TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hương



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 11612990/69502744/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 17 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.



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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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



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

30,
T,
H,
Y,
N,
-C,
=

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		17.261.031.552.149	19.239.677.210.199
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.767.718.822.824	6.779.172.685.537
1. Tiền	111		648.055.384.924	1.695.693.074.804
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.119.663.437.900	5.083.479.610.733
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	2.432.477.626.679	1.409.357.640.284
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.486.619.339.827	1.472.569.212.382
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	126		(54.141.713.148)	(63.211.572.098)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.889.126.316.733	1.822.744.672.822
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	839.743.354.228	1.043.055.344.239
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	530.172.460.691	370.907.037.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	578.621.333.232	467.488.601.482
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7, 8, 9	(59.410.831.418)	(58.706.310.699)
IV. Hàng tồn kho	140	10	8.599.314.811.388	8.677.574.019.548
1. Hàng tồn kho	141		8.660.891.222.854	8.742.397.488.280
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(61.576.411.466)	(64.823.468.732)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		572.393.974.525	550.828.192.008
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	376.770.347.285	279.686.600.660
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	19	178.822.748.104	220.006.628.683
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	5.009.059.136	11.162.083.527
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		11.791.820.000	39.972.879.138

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.214.516.467.011	7.324.838.975.191
I. Khoản phải thu dài hạn	210		741.363.677.935	749.798.939.636
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	741.363.677.935	749.798.939.636
II. Tài sản cố định	220		94.167.363.014	107.730.551.550
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	56.700.606.519	59.427.147.187
Nguyên giá	222		168.156.443.549	167.127.780.464
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(111.455.837.030)	(107.700.633.277)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	37.466.756.495	48.303.404.363
Nguyên giá	228		138.862.203.347	138.862.203.347
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(101.395.446.852)	(90.558.798.984)
III. Bất động sản đầu tư	240	14	434.203.297.287	445.231.454.032
1. Nguyên giá	241		535.258.293.333	535.258.293.333
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(101.054.996.046)	(90.026.839.301)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		16.459.697.182	15.484.005.803
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	16.459.697.182	15.484.005.803
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	16	6.255.961.844.973	5.479.841.250.692
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16.1	5.350.595.378.250	5.035.951.878.512
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.3	2.409.000.000	2.409.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	16.2	902.957.466.723	441.480.372.180
VI. Tài sản dài hạn khác	270		672.360.586.620	526.752.773.478
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	147.450.362.056	49.311.433.507
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.3	524.910.224.564	477.441.339.971
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		25.475.548.019.160	26.564.516.185.390

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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		10.931.256.929.839	11.740.271.874.301
I. Nợ ngắn hạn	310		5.848.213.637.720	6.453.837.316.303
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	221.181.293.090	463.429.872.158
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	2.936.707.207.887	2.588.129.793.111
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		225.386.479.480	227.929.662.415
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	134.273.239.762	228.275.143.005
5. Phải trả người lao động	315		5.890.246.401	64.959.983.608
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	869.308.441.519	1.037.266.699.685
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	24	18.062.933.637	16.053.638.737
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	460.707.196.171	747.195.606.092
9. Vay ngắn hạn	321	22	914.693.890.101	1.016.903.725.515
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	25	18.068.526.451	23.986.400.823
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	23	43.934.183.221	39.706.791.154
II. Nợ dài hạn	330		5.083.043.292.119	5.286.434.557.998
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	24	326.520.756.087	331.580.707.573
2. Phải trả dài hạn khác	338	21	210.839.813.188	189.745.479.501
3. Vay và nợ dài hạn	339	22	4.280.977.916.658	4.504.698.075.854
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	33.3	188.212.689.636	172.995.614.741
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	25	76.492.116.550	87.414.680.329
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		14.544.291.089.321	14.824.244.311.089
1. Vốn cổ phần	411	26.1	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 cổ phần	412	26.1	4.141.756.386.759	4.142.389.791.759
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	26.1	2.290.916.108	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26.1	9.051.979.315	10.709.490.423
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	26.1	2.216.611.139	2.216.611.139
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	26.1	3.491.776.441.830	3.655.935.571.970
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	420a		3.368.346.677.580	2.954.563.949.568
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		123.429.764.250	701.371.622.402
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	27	2.046.224.924.170	2.162.019.015.798
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		25.475.548.019.160	26.564.516.185.390

NGƯỜI LẬP

Nguyễn Hoàng Hữu Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Quang Đức

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

QUYÊN TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thanh Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	28.1	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	1.076.796.970.243	1.313.688.043.275
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		617.746.833.091	750.027.782.341
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28.2	159.022.351.251	92.173.908.407
5. Chi phí hoạt động tài chính	23	31	160.428.182.225	148.182.192.445
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		147.710.479.561	134.715.325.820
6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	27	16.1	30.818.499.738	28.268.490.671
7. Chi phí bán hàng	25	30	113.548.925.234	225.842.688.779
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	269.584.805.424	224.013.720.615
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 + 27 - (23 + 25 + 26)}	30		264.025.771.197	272.431.579.580
10. Thu nhập khác	31	32	14.008.370.245	27.372.295.495
11. Chi phí khác	32	32	6.594.409.769	8.366.671.243
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	32	7.413.960.476	19.005.624.252
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		271.439.731.673	291.437.203.832
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33.1	128.412.282.869	106.523.729.194
15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	33.3	(32.754.506.243)	(22.478.980.413)
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		175.781.955.047	207.392.455.051
17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		123.429.764.250	207.686.397.754
18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	27	52.352.190.797	(293.942.703)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	237	499
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	237	499

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP


Nguyễn Hoàng Hữu Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Quang Đức



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		271.439.731.673	291.437.203.832
Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao và hao mòn	02	12, 13, 14	25.652.462.912	23.499.500.126
Hoàn nhập dự phòng	03		(19.382.974.698)	(1.180.344.787)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(189.606.789.101)	(122.957.308.635)
Chi phí lãi vay	06	31	160.428.182.225	148.182.192.445
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		248.530.613.011	338.981.242.981
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(426.758.126.534)	15.901.361.364
Giảm hàng tồn kho	10		158.871.174.058	168.026.188.128
Giảm các khoản phải trả	11		(360.046.406.028)	(880.440.976.848)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(195.222.675.174)	8.766.731.843
Chi phí đi vay đã trả	14		(264.480.859.025)	(204.628.906.791)
Thuế TNDN đã nộp	15	19	(205.424.724.254)	(375.842.024.158)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(40.812.607.933)	(28.076.683.752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.085.343.611.879)	(957.313.067.233)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(1.061.117.630)	(30.322.649.975)
Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	22		-	283.853.220
Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(1.832.125.389.438)	(560.597.627.157)
Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		820.300.221.581	591.678.579.121
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(312.425.000.000)	(73.660.000.000)
Tiền thu lãi từ lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức	27		143.527.185.644	101.138.632.739
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.181.784.099.843)	28.520.787.948

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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				
Nhận vốn góp của cổ không kiểm soát	31	27	63.000.000.000	45.000.000.000
Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông không kiểm soát	32	27	-	(259.857.837.500)
Tiền thu từ đi vay	33	22.4	761.581.180.107	1.913.227.157.490
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	22.4	(1.097.828.674.715)	(2.030.964.607.041)
Cổ tức đã trả	36	26.3, 27	(471.078.656.383)	(817.613.250.874)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(744.326.150.991)	(1.150.208.537.925)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	50		(3.011.453.862.713)	(2.079.000.817.210)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.779.172.685.537	5.443.293.611.458
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	3.767.718.822.824	3.364.292.794.248

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Hoàng Hữu Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Quang Đức

QUYÊN TÔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Thanh Hương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 vào ngày 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, ba (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)</i>
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu đô thị Nam Long ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	58,90
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	TPHCM	Bất động sản	30,59

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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 (tiếp theo)

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

Công ty có trụ sở chính tọa lạc 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 tại Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 ("TM") số 37.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại TM số 37.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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. Nhóm 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 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định

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 và các tài sản sinh học là cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Nhóm Công ty.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.10 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 hợp nhất 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 trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.14 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 Nhóm 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 để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.21 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.

3.22 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 Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.23 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.23 Thuế** (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*** (tiếp theo)

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

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

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

3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

3.25 Thông tin bộ phận

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

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 11 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 3 tháng 6 năm 2026. (*Thuyết minh ("TM") số 16.1*).

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 vốn vào Southgate với tổng giá trị 108.000.000.000 VND. Việc góp 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.

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 vốn vào Nam Long Land với tổng giá trị 388.000.000.000 VND. Việc góp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

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.

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 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	794.849.937	665.481.620
Tiền gửi ngân hàng (*)	647.260.534.987	1.695.027.593.184
Các khoản tương đương tiền (**)	3.119.663.437.900	5.083.479.610.733
TỔNG CỘNG	3.767.718.822.824	6.779.172.685.537

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng Thương mại cổ phần ("TMCP")		
Phương Đông	249.655.289.252	546.330.491.564
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	82.487.847.710	713.359.781.089
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	75.665.755.901	4.366.456.093
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	239.451.642.124	430.970.864.438
TỔNG CỘNG	647.260.534.987	1.695.027.593.184

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngân hàng TMCP Phương Đông	1.124.219.115.342	2.349.695.158.131
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	859.478.955.534	2.002.651.420.458
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	412.119.726.027	287.148.684.932
Các khoản tương đương tiền khác	723.845.640.997	443.984.347.212
TỔNG CỘNG	3.119.663.437.900	5.083.479.610.733

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng với lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 8,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.374.032.264.258	2.374.032.264.258	1.356.275.695.077	1.356.275.695.077	-
Cho vay ngắn hạn (**)	112.587.075.569	58.445.362.421	116.293.517.305	53.081.945.207	(63.211.572.098)
TỔNG CỘNG	2.486.619.339.827	2.432.477.626.679	1.472.569.212.382	1.409.357.640.284	(63.211.572.098)

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông	1.213.954.875.482		1.142.911.949.597
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	414.867.513.973		60.076.438.356
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	373.145.079.450		41.000.000.000
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác	372.064.795.353		112.287.307.124
TỔNG CỘNG	2.374.032.264.258		1.356.275.695.077

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>
<i>Cá nhân 1</i>			
Khoản vay 1	28.172.244.564	Ngày 2 tháng 4 năm 2027	9,5
Khoản vay 2	<u>25.153.789.790</u>	Ngày 25 tháng 3 năm 2027	9,5
	<u>53.326.034.354</u>		
<i>Cá nhân 2</i>			
Khoản vay 1	31.786.684.017	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0
<i>Cá nhân 3</i>			
Khoản vay 1	22.355.029.131	Ngày 22 tháng 4 năm 2027	6,0
<i>Cá nhân 4</i>			
Khoản vay 1	<u>5.119.328.067</u>	Ngày 26 tháng 12 năm 2026	6,0
TỔNG CỘNG	<u>112.587.075.569</u>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
Phải thu các khách hàng khác	567.020.277.716	(1.893.224.961)	898.632.176.123	(1.995.180.961)
Phải thu các bên liên quan (TM số 34)	272.723.076.512	-	144.423.168.116	-
TỔNG CỘNG	839.743.354.228	(1.893.224.961)	1.043.055.344.239	(1.995.180.961)

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	211.503.075.111
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	114.692.130.648
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	42.291.036.429
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	142.860.203.670	90.005.971.060
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	101.172.787.276	57.082.830.485
- Khác	41.687.416.394	32.923.140.575
Tạm ứng khác	175.809.181.910	69.397.991.629
TỔNG CỘNG	530.172.460.691	370.907.037.800
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
GIÁ TRỊ THUẦN	479.582.471.497	320.317.048.606
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	477.428.031.497	318.162.608.606
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 34)	2.154.440.000	2.154.440.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	245.400.139.539	-	250.002.502.333	-
Tạm ứng cho nhân viên cho mục đích kinh doanh khác	77.196.685.238	-	78.472.608.865	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	55.445.462.994	-	55.445.462.994	-
Đặt cọc, ký quỹ	147.790.827.430	-	12.992.765.645	-
Khác	52.788.218.031	(6.927.617.263)	70.575.261.645	(6.121.140.544)
	578.621.333.232	(6.927.617.263)	467.488.601.482	(6.121.140.544)
Dài hạn				
Góp vốn HĐHTKD (i)	740.085.414.131	-	665.933.694.278	-
Đặt cọc, ký quỹ	1.278.263.804	-	83.865.245.358	-
	741.363.677.935	-	749.798.939.636	-
TỔNG CỘNG	1.319.985.011.167	(6.927.617.263)	1.217.287.541.118	(6.121.140.544)
<i>Trong đó:</i>				
Phải thu các bên khác	1.205.618.429.544	(6.927.617.263)	1.106.185.393.250	(6.121.140.544)
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 34)	113.088.317.819	-	59.823.884.064	-
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)	1.278.263.804	-	51.278.263.804	-

(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:

- HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD dài hạn thể hiện khoản tiền góp vốn từ HĐHTKD với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng theo hợp đồng số 0066-25/LED/VSIP-HP ngày 23 tháng 5 năm 2025 để phát triển dự án Nhà ở Nam Long – Thủy Nguyên 1 trên quy mô diện tích 91.052 m² tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng. Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án này đang trong giai đoạn mở bán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Ngày 1 tháng 1	6.121.140.544	28.150.350.536
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	806.476.719	2.000.000.000
Ngày 30 tháng 6	6.927.617.263	30.150.350.536

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bất động sản dở dang (i)	8.224.989.392.457	8.595.971.911.173
Dịch vụ quản lý dự án	434.001.938.850	143.987.333.540
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	1.899.891.547	2.438.243.567
TỔNG CỘNG	8.660.891.222.854	8.742.397.488.280
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(61.576.411.466)	(64.823.468.732)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.599.314.811.388	8.677.574.019.548
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.822.610.348.235	3.888.834.758.378
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	2.385.204.836.641	2.860.311.463.410
Dự án Cần Thơ (**)	827.691.500.761	719.781.994.338
Dự án An Zen Residences	554.431.171.638	430.282.558.758
Dự án Phú Hữu	221.029.412.018	226.991.618.688
Dự án Phước Long B - Mở rộng	134.490.860.171	132.158.926.807
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	85.679.805.192	83.436.733.873
Dự án Nguyễn Sơn	58.931.123.561	77.657.333.691
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	52.255.662.133	37.724.894.188
Dự án Long An 36ha (*)	36.450.266.341	35.683.783.915
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	30.669.535.554	87.562.974.915

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(**) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 77.364.908.632 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 74.643.533.443 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Ngày 1 tháng 1	64.823.468.732	67.177.625.523
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(3.247.057.266)	(1.802.682.865)
Ngày 30 tháng 6	<u>61.576.411.466</u>	<u>65.374.942.658</u>

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	358.034.780.521	268.138.425.203
Công cụ, dụng cụ	10.709.313.701	8.967.985.418
Khác	8.026.253.063	2.580.190.039
	<u>376.770.347.285</u>	<u>279.686.600.660</u>
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	123.454.827.025	25.803.446.887
Công cụ, dụng cụ	23.847.654.154	18.593.775.274
Chi phí chờ phân bổ khác	147.880.877	4.914.211.346
	<u>147.450.362.056</u>	<u>49.311.433.507</u>
TỔNG CỘNG	<u>524.220.709.341</u>	<u>328.998.034.167</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Mua mới	-	269.629.630	750.688.000	40.800.000	-	1.061.117.630
Thanh lý	-	-	-	(32.454.545)	-	(32.454.545)
Số cuối kỳ	86.702.751.537	29.749.474.479	33.936.477.715	13.180.814.843	4.586.924.975	168.156.443.549
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	10.918.207.331	6.153.157.840	3.243.621.612	10.847.122.958	-	31.162.109.741
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Khấu hao trong kỳ	(717.192.010)	(390.467.814)	(2.432.534.189)	-	(247.464.286)	(3.787.658.299)
Thanh lý	-	-	-	32.454.546	-	32.454.546
Số cuối kỳ	(47.737.334.561)	(18.280.010.694)	(29.707.433.732)	(11.889.938.555)	(3.841.119.488)	(111.455.837.030)
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Số cuối kỳ	38.965.416.976	11.469.463.785	4.229.043.983	1.290.876.288	745.805.487	56.700.606.519
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 22.1)	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vì tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và cuối kỳ	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	21.765.051.200	21.765.051.200
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Hao mòn trong kỳ	(41.126.104)	(10.795.521.764)	(10.836.647.868)
Số cuối kỳ	(2.778.604.069)	(98.616.842.783)	(101.395.446.852)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363
Số cuối kỳ	12.918.627.144	24.548.129.351	37.466.756.495
Trong đó:			
<i>Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 22.1)</i>	2.506.932.943	-	2.506.932.943

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ và cuối kỳ	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	45.501.693.673	45.501.693.673
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(10.023.030.102)	(80.003.809.199)	(90.026.839.301)
Tăng trong kỳ	(166.643.998)	(10.861.512.747)	(11.028.156.745)
Số cuối kỳ	(10.189.674.100)	(90.865.321.946)	(101.054.996.046)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	17.116.494.872	428.114.959.160	445.231.454.032
Số cuối kỳ	16.949.850.874	417.253.446.413	434.203.297.287

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		VND
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (TM số 28.1)	21.425.668.707	18.688.003.573
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (TM số 29)	(8.178.694.869)	(13.179.306.275)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 36.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỒI DANG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Mua sắm	15.760.334.962	14.784.643.583
Khác	699.362.220	699.362.220
TỔNG CỘNG	16.459.697.182	15.484.005.803

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 16.1)	5.350.595.378.250	5.035.951.878.512
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (TM số 16.2)	902.957.466.723	441.480.372.180
Đầu tư dài hạn khác (TM số 16.3)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	6.255.961.844.973	5.479.841.250.692

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết %
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	50,00
Paragon (ii)	Bất động sản	58,90	50,53
NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	50,00
Anabuki (iv)	Bất động sản	30,59	30,59

(i) Hoạt động chính của DNWF là phát triển dự án Izumi City trên quy mô diện tích 170 hecta tại Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

(ii) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Xã Đại Phước, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

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

(iv) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

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

	Anabuki	NNH Mizuki	Paragon	DNWF	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu kỳ	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	2.892.788.954.518	4.495.556.584.729
Tăng trong kỳ (TM số 4)	-	-	312.425.000.000	-	312.425.000.000
Số cuối kỳ	4.588.500.000	540.000.000.000	1.370.604.130.211	2.892.788.954.518	4.807.981.584.729
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu kỳ	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	289.236.676.077	540.395.293.783
Phần lãi từ công ty liên doanh, liên kết	2.451.445.002	15.427.757.967	181.270.207	12.758.026.562	30.818.499.738
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(28.600.000.000)	-	-	(28.600.000.000)
Số cuối kỳ	17.093.511.748	224.595.471.566	(1.069.892.432)	301.994.702.639	542.613.793.521
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu kỳ	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512
Số cuối kỳ	21.682.011.748	764.595.471.566	1.369.534.237.779	3.194.783.657.157	5.350.595.378.250

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND
Cho vay dài hạn		902.957.466.723	441.480.372.180
Trong đó:			
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 34)		902.957.466.723	441.480.372.180

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hồng Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	<u>2.409.000.000</u>	1,25	<u>2.409.000.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên khác	216.848.607.402	216.848.607.402	415.814.927.292	415.814.927.292
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng PG	22.360.617.699	22.360.617.699	22.360.617.699	22.360.617.699
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	1.415.329.955	1.415.329.955	1.415.329.955
- Phải trả đối tượng khác	193.072.659.748	193.072.659.748	392.038.979.638	392.038.979.638
Phải trả cho các bên liên quan (TM số 34)	4.332.685.688	4.332.685.688	47.614.944.866	47.614.944.866
TỔNG CỘNG	221.181.293.090	221.181.293.090	463.429.872.158	463.429.872.158

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.936.616.480.614		2.588.039.065.838	
Khác	90.727.273		90.727.273	
TỔNG CỘNG	2.936.707.207.887		2.588.129.793.111	
Trong đó:				
Phải trả các bên khác	2.936.616.480.614		2.588.039.065.838	
Phải trả bên liên quan (TM số 34)	90.727.273		90.727.273	

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	220.006.628.683	167.489.423.860	(208.673.304.439)	178.822.748.104
Các loại thuế khác	11.162.083.527	-	(6.153.024.391)	5.009.059.136
TỔNG CỘNG	231.168.712.210	167.489.423.860	(214.826.328.830)	183.831.807.240
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	168.038.145.998	128.412.282.869	(205.424.724.254)	91.025.704.613
Thuế thu nhập cá nhân	42.287.917.277	90.913.658.392	(93.767.094.452)	39.434.481.217
Thuế giá trị gia tăng	17.945.908.619	109.043.067.032	(124.016.338.774)	2.972.636.877
Các loại thuế khác	3.171.111	837.245.944	-	840.417.055
TỔNG CỘNG	228.275.143.005	329.206.254.237	(423.208.157.480)	134.273.239.762

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	311.402.829.634	384.127.309.450
Chi phí bồi hoàn (*)	357.057.080.380	357.057.080.380
Chi phí lãi vay phải trả	87.986.845.441	114.674.613.609
Các khoản chi phí hoạt động khác	112.861.686.064	181.407.696.246
TỔNG CỘNG	869.308.441.519	1.037.266.699.685

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	341.140.893.603	362.482.128.538
Đặt cọc, ký quỹ đã nhận	33.057.532.881	309.042.250.696
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.257.941.385	7.015.772.944
Khác	79.250.828.302	68.655.453.914
	460.707.196.171	747.195.606.092
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ đã nhận	209.176.394.338	189.639.921.501
Khác	1.663.418.850	105.558.000
	210.839.813.188	189.745.479.501
TỔNG CỘNG	671.547.009.359	936.941.085.593

22. VAY

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 22.1)	914.693.890.101	1.016.903.725.515
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 22.3)	3.635.977.916.658	3.625.660.416.660
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 22.2)	645.000.000.000	879.037.659.194
	4.280.977.916.658	4.504.698.075.854
TỔNG CỘNG	5.195.671.806.759	5.521.601.801.369

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội	200.000.000.000	Ngày 20 tháng 3 năm 2027	8,4	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.493.635.146	Ngày 18 tháng 9 năm 2026	8 - 9	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	190.650.780.785	Ngày 24 tháng 9 năm 2026	8,5	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	118.384.028.643	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2026 đến ngày 11 tháng 3 năm 2027	10 - 11,15	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, TP.HCM (TM số 12 và 13)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	97.972.064.829	Ngày 27 tháng 7 năm 2026	8,4	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	95.903.425.384	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2026 đến ngày 15 tháng 2 năm 2027	7	Tin chấp
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	12.289.955.314	Từ ngày 14 tháng 7 năm 2026 đến ngày 22 tháng 8 năm 2026	7,3 - 7,6	Quyền đòi nợ khoản phải thu của Nam Khang
TỔNG CỘNG	914.693.890.101			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

TỔNG CỘNG

645.000.000.000

Trong đó:

- Vay dài hạn

- Vay dài hạn đến hạn trả

645.000.000.000

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.3 Trái phiếu tiếp theo

Tổ chức thu xếp/bảo lãnh phát hành	Trái chủ/Đại diện trái chủ	Số cuối kỳ		Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
		Số lượng	Giá trị VND				
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 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
		1.000	100.000.000.000				
		2.260	226.000.000.000				
		700	70.000.000.000				
		160	16.000.000.000				
		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 -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

			VND
	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu kỳ	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369
Tiền thu từ đi vay	761.581.180.107	-	761.581.180.107
Tiền chi trả nợ gốc	(1.097.828.674.715)	-	(1.097.828.674.715)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	10.317.499.998	10.317.499.998
Số cuối kỳ	<u>1.559.693.890.101</u>	<u>3.635.977.916.658</u>	<u>5.195.671.806.759</u>

23. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Ngày 1 tháng 1	39.706.791.154	57.089.314.183
Trích lập quỹ (TM số 26.1)	45.040.000.000	28.130.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(40.812.607.933)</u>	<u>(28.076.683.752)</u>
Ngày 30 tháng 6	<u>43.934.183.221</u>	<u>57.142.630.431</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

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

Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	18.062.933.637	16.053.638.737
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện	265.245.410.664	260.081.432.986
Tiền cho thuê nhận trước	61.275.345.423	71.499.274.587
	<u>326.520.756.087</u>	<u>331.580.707.573</u>
TỔNG CỘNG	<u>344.583.689.724</u>	<u>347.634.346.310</u>

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình xây dựng và 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 giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	207.686.397.754	207.686.397.754
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	4.278.803.821	4.278.803.821
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối kỳ	3.850.753.040.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.163.121.724.935	9.669.824.173.256

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Kỳ này							
Số đầu kỳ	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	123.429.764.250	123.429.764.250
Cổ tức công bố (i)	-	-	-	-	-	(242.548.691.500)	(242.548.691.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	(633.405.000)	2.290.916.108	(1.657.511.108)	-	(202.890)	(202.890)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.040.000.000)	(45.040.000.000)
Số cuối kỳ	4.850.973.830.000	4.141.756.386.759	2.290.916.108	9.051.979.315	2.216.611.139	3.491.776.441.830	12.498.066.165.151

(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 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền tại mức 5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Cổ phiếu đã được duyệt	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đã phát hành		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	485.097.383
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	485.097.383

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

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

	<i>VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	-	2.978.330.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>4.850.973.830.000</u>	<u>3.850.753.040.000</u>
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong kỳ		
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	186.827.634.436

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vốn điều lệ đã góp	1.280.640.626.424	1.217.640.626.424
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	40.273.535.424	40.273.535.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.231.139	203.231.139
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	699.306.352.475	878.100.444.103
TỔNG CỘNG	2.046.224.924.170	2.162.019.015.798

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Ngày 1 tháng 1	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
Lợi nhuận thuần trong kỳ	52.352.190.797	(293.942.703)
Góp vốn	63.000.000.000	45.000.000.000
Thoái vốn	-	(258.500.000.000)
Chuyển nhượng cổ phần	-	(1.357.837.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	(4.278.803.821)
Cổ tức đã công bố	(231.146.282.425)	(125.339.579.816)
Ngày 30 tháng 6	2.046.224.924.170	4.548.992.903.078
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	236.670.958.908	630.785.616.438

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.021.909.997.160	1.905.528.028.604
Doanh thu chuyển nhượng dự án	488.874.562.609	-
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	67.734.076.125	88.212.200.348
Doanh thu cung cấp dịch vụ	94.599.498.733	51.287.593.091
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	21.425.668.707	18.688.003.573
TỔNG CỘNG	1.694.543.803.334	2.063.715.825.616
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	1.562.053.419.610	2.062.528.282.368
Doanh thu với bên liên quan (TM số 34)	132.490.383.724	1.187.543.248

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	158.820.743.908	92.173.908.407
Khác	201.607.343	-
TỔNG CỘNG	159.022.351.251	92.173.908.407

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	437.270.592.692	1.177.867.168.542
Giá vốn chuyển nhượng dự án	477.070.875.828	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	63.266.829.484	76.680.284.622
Giá vốn dịch vụ cung cấp	91.009.977.370	45.961.283.836
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.178.694.869	13.179.306.275
TỔNG CỘNG	1.076.796.970.243	1.313.688.043.275

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	87.055.783.851	140.121.567.549
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.714.554.771	68.790.780.703
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	2.832.434.757	7.743.126.270
Chi phí nhân viên	319.227.778	173.238.182
Khác	9.626.924.077	9.013.976.075
	<u>113.548.925.234</u>	<u>225.842.688.779</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	166.866.033.034	152.438.193.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.135.438.142	46.597.351.275
Chi phí khấu hao	11.412.038.268	15.519.849.244
Chi phí thuê	11.266.076.430	1.014.290.618
Khác	5.905.219.550	8.444.036.216
	<u>269.584.805.424</u>	<u>224.013.720.615</u>
TỔNG CỘNG	<u>383.133.730.658</u>	<u>449.856.409.394</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	147.710.479.561	134.715.325.820
Chi phí phát hành trái phiếu	12.717.702.664	13.466.866.625
TỔNG CỘNG	160.428.182.225	148.182.192.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	5.143.607.514	15.294.254.803
Khác	8.864.762.731	12.078.040.692
	<u>14.008.370.245</u>	<u>27.372.295.495</u>
Chi phí khác		
Tiền phạt	980.556.568	5.258.315.221
Khác	5.613.853.201	3.108.356.022
	<u>6.594.409.769</u>	<u>8.366.671.243</u>
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>7.413.960.476</u>	<u>19.005.624.252</u>

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thuế TNDN hiện hành	128.412.282.869	104.827.265.998
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	1.696.463.196
	<u>128.412.282.869</u>	<u>106.523.729.194</u>
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 33.3)	<u>(32.754.506.243)</u>	<u>(22.478.980.413)</u>
TỔNG CỘNG	<u>95.657.776.626</u>	<u>84.044.748.781</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	271.439.731.673	291.437.203.832
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	54.287.946.335	58.287.440.766
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí lãi vay không được trừ (i)	24.712.098.297	20.212.413.941
Chi phí không được trừ	6.196.710.054	8.667.472.667
Lỗi thuế mang sang các kỳ sau chưa ghi nhận thuế hoãn lại	14.696.543.337	2.491.216.409
Lợi nhuận từ công ty liên kết, liên doanh	(6.163.699.948)	(5.653.698.134)
Thuế TNDN trích thiếu những năm trước	-	1.696.463.196
Khác	1.928.178.551	(1.656.560.064)
Chi phí thuế TNDN	95.657.776.626	84.044.748.781

(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 hợp nhất giữa niên độ này.

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm 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:

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				VND
				Báo cáo kết quả hoạt động
				kinh doanh hợp nhất giữa niên độ
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện loại trừ trên hợp nhất	369.232.541.583	320.655.042.387	48.577.499.196	19.087.528.933
Chi phí phải trả	67.056.502.579	69.295.702.103	(2.239.199.524)	17.226.229.018
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	46.035.377.859	41.643.779.282	4.391.598.577	(1.362.035.926)
Lỗi thuế kết chuyển sang	20.297.961.457	18.794.595.121	1.503.366.336	-
Khác	22.287.841.086	27.052.221.078	(4.764.379.992)	59.016.272
	524.910.224.564	477.441.339.971		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(1.437.275.758)	(1.693.182.589)	255.906.831	(14.928.706.688)
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(186.775.413.878)	(171.302.432.152)	(14.970.285.181)	2.396.948.804
	(188.212.689.636)	(172.995.614.741)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			32.754.506.243	22.478.980.413

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm 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: (tiếp theo)

- (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, Nhóm 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.

33.4 Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm 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, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 520.017.244.777 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: VND 446.534.528.092) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh 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 30/6/2026	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2026
2021 (*)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(168.608.057.933)	378.975.595.089
2024 (*)	2029	55.102.850.956	-	55.102.850.956
2025 (*)	2030	12.456.082.047	-	12.456.082.047
2026 (*)	2031	73.482.716.685	-	73.482.716.685
TỔNG CỘNG		692.183.342.232	(172.166.097.455)	520.017.244.777

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

33.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm 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 ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế 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 30/6/2026	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/6/2026
2023	2028	(i) 257.198.327.126	(20.042.848.328)	237.155.478.798
2025	2030	(i) 101.062.069.706	-	101.062.069.706
2026	2031	(i) 123.560.491.485	-	123.560.491.485
TỔNG CỘNG		481.820.888.317	(20.042.848.328)	461.778.039.989

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Paragon	Công ty liên doanh
DNWF	Công ty liên doanh
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

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

<i>VND</i>			
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
NNH Mizuki	Cổ tức	28.600.000.000	3.600.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	4.251.422.626	1.175.193.856
Paragon	Góp vốn	312.425.000.000	73.660.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	39.545.973.040	-
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	88.678.385.526	-
	Lãi cho vay	33.748.549.267	-
Anabuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	14.602.532	12.349.392
(*) Doanh thu với các bên liên quan (TM số 28.1)		132.490.383.724	1.187.543.248

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

		VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	196.644.082.475	136.349.076.679
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	65.215.455.432	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	8.385.472.721	5.596.025.553
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
		272.723.076.512	144.423.168.116
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	154.440.000
		2.154.440.000	2.154.440.000
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	7.200.000.000	3.600.000.000
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
	Dịch vụ	-	151.108.245
Anabuki NL	Dịch vụ	442.854.825	627.312.825
		113.088.317.819	59.823.884.064
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay (*)	902.957.466.723	441.480.372.180
(*) Đây là khoản cho vay tín chấp để tài trợ cho dự án Izumi City hưởng lãi suất 8%/năm, khoản cho vay này có ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.			
Phải thu dài hạn khác			
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	410.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	301.263.804
DNWF	Đặt cọc	-	50.000.000.000
		1.278.263.804	51.278.263.804
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	4.332.685.688	47.614.944.866
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	90.727.273

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.816.031.655	8.654.070.135
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	<u>36.551.075.584</u>	<u>25.247.461.556</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.367.107.239</u>	<u>33.901.531.691</u>

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

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	<u>424.803.930</u>	<u>554.092.083</u>

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2026/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 25 tháng 4 năm 2026 ("NQĐHĐCĐ 2026").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Dưới 1 năm	13.136.456.292	30.710.634.977
Từ 1 đến 5 năm	16.556.432.501	13.406.869.277
TỔNG CỘNG	29.692.888.793	44.117.504.254

Nhóm 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Dưới 1 năm	24.960.401.251	17.071.797.212
Từ 1 đến 5 năm	69.803.851.920	29.283.658.427
Trên 5 năm	48.315.226.772	29.111.825.795
TỔNG CỘNG	143.079.479.943	75.467.281.434

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự và dự án tư vấn chiến lược như sau:

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
			VND
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 VCT	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	64.314.059.613	200.988.981.439
TỔNG CỘNG	5.435.353.987.504	2.166.681.537.350	3.268.672.450.154

(*) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, bao gồm trong tổng giá trị đã ghi nhận cho Dự án Akari, tổng giá trị lũy kế mà Công ty đã chi cho khoản mục chi phí xây dựng, chi phí bán hàng (chi phí hoa hồng, chi phí quảng cáo...) cho Block F của Dự án Akari kể từ tháng 10 năm 2021 là 2.855.733.311.545 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

37. 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 (TM số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	1.708.379.074.804	(12.686.000.000)	1.695.693.074.804
Các khoản tương đương tiền	5.105.925.667.543	(22.446.056.810)	5.083.479.610.733
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.352.276.955.351	120.292.257.031	1.472.569.212.382
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(63.211.572.098)	(63.211.572.098)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	75.470.964.170	(75.470.964.170)	-
Phải thu ngắn hạn khác	523.503.976.851	(56.015.375.369)	467.488.601.482
Tài sản ngắn hạn khác	-	39.972.879.138	39.972.879.138
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(121.917.882.797)	63.211.572.098	(58.706.310.699)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	441.480.372.180	441.480.372.180
Phải thu về cho vay dài hạn	435.127.112.000	(435.127.112.000)	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	227.929.662.415	227.929.662.415
Phải trả ngắn hạn khác	975.125.268.507	(227.929.662.415)	747.195.606.092

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.319.105.883.966	(5.417.840.691)	1.313.688.043.275
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	744.609.941.650	5.417.840.691	750.027.782.341
Chi phí bán hàng	220.424.848.088	5.417.840.691	225.842.688.779

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tăng, giảm các khoản phải thu	166.289.348.995	(150.387.987.631)	15.901.361.364
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3.514.680.781.879	(150.387.987.631)	3.364.292.794.248

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

Phê duyệt, ngày 17 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP


Nguyễn Hoàng Hữu Bình

KẾ TOÁN TRƯỞNG


Nguyễn Quang Đức

QUYỀN TÔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Hương



