

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
NRC**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN NRC,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST.0312695565
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.29 08:42:24+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 11.1.0



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 Năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		897,023,088,899	399,050,602,046
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1,870,775,977	470,453,855
1. Tiền	111		1,870,775,977	470,453,855
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		878,665,112,072	387,070,487,913
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	82,646,760,123	5,393,055,858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24,693,946,493	34,452,000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	52,894,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	788,908,435,455	411,641,098,158
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(17,584,029,999)	(82,892,118,103)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	13,701,240,649	9,974,345,752
1. Hàng tồn kho	141		13,701,240,649	9,974,345,752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,785,960,201	1,535,314,526
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	304,857,277	18,055,682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,471,759,022	1,517,258,844
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9,343,902	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,129,214,519,341	1,530,317,674,841
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		890,509,170,826	1,294,668,500,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	890,509,170,826	1,294,668,500,000
II. Tài sản cố định	220		67,375,017,644	66,906,158,723
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	8,864,593,914	8,270,459,009
- Nguyên giá	222		15,574,927,473	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,710,333,559)	(5,508,443,945)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58,510,423,730	58,635,699,714
- Nguyên giá	228		59,677,358,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,166,934,540)	(826,334,556)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	65,726,400,000	65,938,200,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(423,600,000)	(211,800,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		119,230,778	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		119,230,778	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	102,752,973,586	102,764,879,084
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		102,752,973,586	102,764,879,084
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,731,726,507	39,937,034
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	77,010,375	39,937,034
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		2,654,716,132	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2,026,237,608,240	1,929,368,276,887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		829,426,222,945	773,394,299,859
I. Nợ ngắn hạn	310		666,305,798,589	565,447,424,723
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	100,779,481,150	4,075,498,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	3,080,155,439	2,013,644,725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	107,828,371,021	94,334,553,820
4. Phải trả người lao động	314		7,013,114,163	5,664,020,390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	119,277,757,844	74,496,938,858
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	81,594,258,489	68,240,618,532
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	238,954,993,286	308,799,454,486
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,777,667,197	7,822,694,975
II. Nợ dài hạn	330		163,120,424,356	207,946,875,136
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	122,901,817,311	162,878,655,311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	40,200,000,000	45,050,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18,607,045	18,219,825

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,196,811,385,295	1,155,973,977,028
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1,196,811,385,295	1,155,973,977,028
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	925,977,620,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925,977,620,000	925,977,620,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,527,322,839	11,527,322,839
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76,598,738,006	41,096,559,574
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41,096,565,567	178,334,035,445
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35,502,172,439	(137,237,475,871)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		153,246,534,050	147,911,304,215
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2,026,237,608,240	1,929,368,276,887



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 30 Tháng 01 Năm 2026



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trình Văn Bảo
Tổng Giám đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế năm	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	22,431,703,751	1,305,250,493	147,278,870,676	5,149,234,224
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		22,431,703,751	1,305,250,493	147,278,870,676	5,149,234,224
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21,165,536,726	171,668,841	128,861,528,818	614,753,175
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,266,167,025	1,133,581,652	18,417,341,858	4,534,481,049
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		545,581,485	65,144	1,258,916,421	325,033
7. Chi phí tài chính	22		10,803,885,903	25,095,667,788	35,194,659,161	53,344,725,238
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10,803,939,597	25,095,667,788	35,196,595,261	53,294,725,238
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(26,608,198)	449,865,951	(11,905,498)	590,155,757
9. Chi phí bán hàng	25	VI.3	178,227,840	-	469,220,717	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	258,844,960	48,803,694,022	(48,274,867,656)	81,704,023,949
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(9,455,818,391)	(72,315,849,063)	32,275,340,559	(129,923,787,348)
12. Thu nhập khác	31		27,145,808,219	3,000,002,002	27,145,808,219	69,000,002,005
13. Chi phí khác	32	VI.5	3,491,869,977	58,808,458,522	11,412,247,954	76,360,645,261
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		23,653,938,242	(55,808,456,520)	15,733,560,265	(7,360,643,256)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14,198,119,851	(128,124,305,583)	48,008,900,824	(137,284,430,604)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	3,853,450,439	(7,131,827,140)	12,477,301,338	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	6,193,776	387,220	12,150,478
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10,344,669,412	(120,998,672,219)	35,531,212,266	(137,296,581,082)
Cổ đông của Công ty mẹ	61		10,421,990,788	(120,968,813,981)	35,502,172,439	(137,237,475,871)
Cổ đông không kiểm soát	62		(77,321,376)	(29,858,238)	29,039,827	(59,105,211)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	113	(1,306)	383	(1,482)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	113	(1,306)	383	(1,482)

Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu

Ngày 30 Tháng 01 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế năm	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14,198,119,851	(128,124,305,583)	48,008,900,824	(137,284,430,604)
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	370,760,484	337,043,882	1,754,289,598	1,397,456,018
- Các khoản dự phòng	03		(6,431,788,104)	41,061,545,241	(65,308,088,104)	56,445,118,103
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(443,909,249)	(14,702,700)	(590,155,757)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10,803,939,597	25,095,667,788	35,196,595,261	53,294,725,238
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18,941,031,828	(62,073,957,921)	19,636,994,879	(26,737,287,002)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		269,363,729,102	(15,890,923,070)	194,054,232,907	(13,310,322,261)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2,446,413,390)	109,704,388,040	(3,726,894,897)	109,328,864,398
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(59,878,631,293)	13,070,383,922	89,522,151,169	15,161,458,423
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(167,246,300)	11,342,088	(323,874,936)	138,760,779
- Tiền lãi vay đã trả	14		1,066,649,170	(11,182,789,689)	(2,487,415,531)	(27,794,066,452)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(734,957,769)	-	(735,382,491)	(11,471,290,469)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3,500,000)	(11,500,000)	(45,027,778)	(97,888,889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		226,140,661,348	33,626,943,370	295,894,783,322	45,218,228,527
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(219,800,000,000)	-	(219,800,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(219,800,000,000)	-	(219,800,000,000)	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5,515,808,000)	(33,834,503,998)	(74,694,461,200)	(45,645,383,579)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(5,515,808,000)	(33,834,503,998)	(74,694,461,200)	(45,645,383,579)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		824,853,348	(207,560,628)	1,400,322,122	(427,155,052)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,045,922,629	678,014,483	470,453,855	897,608,907
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	1,870,775,977	470,453,855	1,870,775,977	470,453,855

Lê Thị Phi Yến

Người lập biểu

Ngày 30 Tháng 01 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo

Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Danh Khôi), tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland, được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 17 vào ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp (thay đổi tên công ty và địa chỉ trụ sở chính)

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch ngày đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là NRC theo quyết định niêm yết số 96/QĐ-SGDHN do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 05 tháng 3 năm 2018.

Niem yết tại sàn chứng khoán Hà Nội (HNX), mã chứng khoán NRC.

Tên tiếng anh: NRC Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt : NRC Corp.

Trụ sở chính : số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, thành phố HCM, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản**3. Ngành nghề kinh doanh chính**

Dịch vụ tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản

Chi tiết bao gồm

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý).

Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án trên 12 tháng, kinh doanh thông thường trong vòng 12 tháng, theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc Tập đoàn**Thông tin Công ty con được hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50.67%	50.67%	50.67%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				
2.Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Bán buôn nông sản	100%	100%	100%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				
3.Công ty Cổ phần BĐS Netland	Kinh doanh bất động sản	99.88%	99.88%	99.88%
Địa chỉ: Tầng 12 (1206) CitiLight Tower, 45 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP.HCM, Việt Nam				

Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.90%	49.90%	49.90%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi số kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

Tập đoàn áp dụng Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC và các công ty Con (gọi chung là Tập đoàn)

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty Con, và chấm dứt vào ngày Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con

Các báo cáo tài chính của công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa công ty Con và Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty Con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa, công cụ: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí môi giới phát sinh trực tiếp trong quá trình thực hiện dự án bất động sản.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)

6.1 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất:

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...

Chương trình phần mềm:

Là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Chương trình phần mềm	8 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

25 - 50 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Tập đoàn ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản vốn (bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ) góp vào BCC được ghi nhận và phản ánh trong Báo cáo tài chính là tài sản góp vốn liên doanh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản nhận về và giá trị khoản vốn góp (nếu có) được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí lắp đặt và các khoản chi phí trả trước khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Tập đoàn thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Tập đoàn ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay, chi phí thuê văn phòng và chi phí phải trả khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động.

Thặng dư vốn cổ phần

Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu

Doanh thu của giao dịch được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án được ghi nhận dựa theo bản chất từng hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Trường hợp hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định việc phân chia kết quả hợp tác bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kèm theo điều kiện cam kết lợi nhuận phân chia cho các bên không thực hiện kế toán và không quyết toán thuế với mức lợi nhuận không nhỏ hơn một mức tối thiểu cố định thì Công ty ghi nhận doanh thu dựa trên lợi nhuận tạm chia theo từng đợt quy định trong hợp đồng nhưng không được vượt quá mức cố định cho đến khi kỳ biên bản quyết toán dự án.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay và các khoản chi phí khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Do chưa chắc chắn có được lợi nhuận tính thuế trong tương lai, nên Tập đoàn đã không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 20%.

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia 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 Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và nợ phải trả tài chính khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025		01/01/2025	
Tiền mặt				1,908,470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		1,870,775,977		468,545,385
		1,870,775,977		470,453,855
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
Đầu tư vào công ty liên kết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp VCSH
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	102,752,973,586	99,800,000,000	102,764,879,084
Cộng	99,800,000,000	102,752,973,586	99,800,000,000	102,764,879,084
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bên liên quan (1)	6,383,779,526		5,149,234,224	
Khách hàng khác	76,262,980,597	(52,500,000)	243,821,634	
Cộng	82,646,760,123	(52,500,000)	5,393,055,858	-
<i>(1) Bên liên quan: hợp đồng cho thuê văn phòng</i>				
<i>(2) Trong đó khoản phải thu từ các khách hàng ngành lương thực 73,447,398,963 đồng</i>				
6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	788,908,435,455	(23,963,318,103)	464,535,098,158	(82,892,118,103)
Tạm ứng	-		41,474,330	-
Ký quỹ, ký cược	192,410,438,356	-	172,932,438,356	-
Bên liên quan (1)	32,500,000,000	-	13,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (2)	159,910,438,356	-	159,932,438,356	-
Phải thu khác	596,497,997,099	(23,963,318,103)	291,561,185,472	(82,892,118,103)
Bên liên quan (1)	469,852,631,551	(23,576,788,103)	229,525,125,472	(82,505,588,103)
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	66,695,808,219		54,250,000,000	
Dự án thu mua nhà máy xay xát lúa gạo (4)	50,000,000,000			
Khác	9,949,557,329	(386,530,000)	7,786,060,000	(386,530,000)
b. Dài hạn	890,509,170,826	-	1,294,668,500,000	-
Ký quỹ, ký cược (5)	44,707,500,000		89,415,000,000	
Phải thu khác	845,801,670,826		1,205,253,500,000	
Công ty Cổ phần ABFAST (6)	198,000,000,000		258,000,000,000	
Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (7)	197,753,500,000		197,753,500,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land (8)	299,500,000,000		299,500,000,000	
Công ty TNHH Đầu tư Nghi dưỡng BOC (9)	150,000,000,000			
Bên liên quan (1)			450,000,000,000	
Khác	548,170,826			
Cộng	1,679,417,606,281	(23,963,318,103)	1,759,203,598,158	(82,892,118,103)

(1) Bao gồm:

Ký quỹ dự án Welltone giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và Tập đoàn NRC

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo Hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 75,000,000,000 đồng và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30,000,000,000 đồng cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450,000,000,000 đồng và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Bên nhận góp vốn đã hoàn trả một phần giá trị vốn góp ban đầu và hai bên đang đối chiếu để xác nhận tỷ lệ bán hàng theo thoả thuận trên hợp đồng để tiến hành phân chia doanh thu hợp tác. Số phải thu cuối niên độ là 350,000,000,000 đồng.

Khoản tiền hợp tác đầu tư bất động sản dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 01/2022/HTDT/NRC-DKRH/NH ngày 09/5/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu hồi theo Văn bản cam kết về lịch hoàn trả vốn gốc cho Công ty. Giá trị phải thu tại ngày 31/12/2025 là 34,290,000,000 đồng

(2) Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR để thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản và các phụ lục đính kèm đã ký trước đó. Số dư còn phải thu tại ngày báo cáo là 159,910,438,356 đồng. Khoản công nợ phải thu này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên thứ ba và Công ty đánh giá khả năng thu hồi không bị tổn thất theo lộ trình thanh toán đã thỏa thuận giữa các bên.

(3) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) theo Biên bản Thỏa thuận Thanh lý ngày 22/01/2025, cập nhật Biên Bản Làm việc số 03 ký ngày 12/11/2025. Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Phát triển Địa Ốc Sài Gòn 5 xác nhận trả thêm 27,145,808,219 đồng để bù đắp chi phí sử dụng vốn. Giá trị phải thu cuối năm 2025 là 66,695,808,219 đồng.

(4-9) Các khoản Tập đoàn NRC đã đầu tư vào các dự án đang trong quá trình triển khai, chưa đến hạn thu hồi và chưa có phát sinh lợi nhuận để phân chia

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	90,898,000	-	406,834,910	-
Chi phí SXKD dở dang	9,566,162,663	-	9,567,510,842	-
Hàng hóa tồn kho	4,044,179,986	-	-	-
Cộng	13,701,240,649	-	9,974,345,752	-

8. Tài sản cố định hữu hình: trang 18

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	826,334,556	826,334,556
Khấu hao trong kỳ	-	340,599,984	340,599,984
Số dư cuối kỳ	-	1,166,934,540	1,166,934,540
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57,786,292,872	849,406,842	58,635,699,714
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	724,130,858	58,510,423,730

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng; không có.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê : Nhà và quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố HCM, VN

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Số dư cuối kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	66,150,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	211,800,000		211,800,000
Khấu hao trong kỳ	211,800,000		211,800,000
Số dư cuối kỳ	423,600,000		423,600,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5,083,200,000	60,855,000,000	65,938,200,000
Số dư cuối kỳ	4,871,400,000	60,855,000,000	65,726,400,000

Giá trị của BĐSĐT cho thuê đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ở VCB

12. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
Bên liên quan (1)	-	-	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp	100,779,481,150	100,779,481,150	3,615,527,623	3,615,527,623
Cộng	100,779,481,150	100,779,481,150	4,075,498,937	4,075,498,937

Khoản phải trả cho các nhà cung cấp ngành lương thực 96,335,120,113 đồng

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796,765	678,609,146	483,000,000	17,297,405,911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,790,973,766	12,477,301,338	735,382,491	83,532,892,613
Thuế thu nhập cá nhân	5,441,783,289	1,650,398,142	94,108,934	6,998,072,497
Các khoản phải nộp khác	-	5,389,696	5,389,696	-
Cộng	94,334,553,820	14,811,698,322	1,317,881,121	107,828,371,021

15. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	11,472,377,724	1,388,416,998
Chi phí lãi trái phiếu	64,733,555,044	41,231,505,963
Tiền chậm nộp các khoản thuế	41,150,643,241	30,793,440,082
Chi phí phải trả khác	1,921,181,835	1,083,575,815
Cộng	119,277,757,844	74,496,938,858

16. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	81,594,258,489	68,240,618,532
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	3,970,645,985	3,815,807,577
Thu hộ theo hợp đồng hợp tác Dự án Welltone	44,188,644,850	44,208,644,850
Phải trả khác là các bên liên quan	11,012,500,000	3,887,724,714
Phải trả liên quan đến Dự án Bình Dãng	10,740,690,092	10,740,690,092
Phải trả Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn -KL	4,769,660,877	4,769,660,877
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6,912,116,685	818,090,422
b. Dài hạn	122,901,817,311	162,878,655,311
Phải trả hợp đồng 01/HDDV/DKTK-NRC	2,878,655,311	2,878,655,311
Hợp tác dự án lương thực	50,023,162,000	
Ký quỹ của chủ đầu tư dự án Welltone	70,000,000,000	160,000,000,000
Cộng	204,496,075,800	231,119,273,843

	31/12/2025	01/01/2025
17. Vay và nợ thuê tài chính		
a. Vay ngắn hạn	238,954,993,286	308,799,454,486
1. BIDV - CN Bình Hưng	69,553,062,907	79,195,146,907
2. Vietcombank	6,050,000,000	3,000,000,000
3. Vay cá nhân	3,351,930,379	3,384,307,579
4. Trái phiếu	160,000,000,000	223,070,000,000
b. Vay dài hạn	40,200,000,000	45,050,000,000
2 Vietcombank	40,200,000,000	45,050,000,000
Cộng	279,154,993,286	353,849,454,486

(1) Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đô thị sinh thái Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt

(2) Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố HCM, VN

(4) Gói trái phiếu:

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	29/12/2021 29/12/2023	11%/ năm trả lãi 6 tháng/lần	160,000,000,000	Quyền sử dụng đất

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 19)

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	30/09/2025	31/12/2025	01/01/2025
Bà Hà Thị Kim Thanh	16.35%	151,387,670,000	152,324,990,000
Các cổ đông khác	83.65%	774,589,950,000	773,652,630,000
Total	100%	925,977,620,000	925,977,620,000

c. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	11,527,322,839	11,527,322,839
Cộng	11,527,322,839	11,527,322,839

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. Doanh thu	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu hàng hóa	21,001,409,169	-	55,614,269,581	-
Doanh thu dịch vụ	1,430,294,582	1,305,250,493	91,664,601,095	5,149,234,224
Cộng	22,431,703,751	1,305,250,493	147,278,870,676	5,149,234,224
2. Giá vốn hàng bán	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn hàng hóa	21,104,449,931	12,980,383	55,718,776,959	171,668,841
Giá vốn của dịch vụ	61,086,795	158,688,458	73,142,751,859	443,084,334
Cộng	21,165,536,726	171,668,841	128,861,528,818	614,753,175
4. Chi phí quản lý	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	4,327,984,736	6,747,407,455	12,591,648,027	22,369,548,275
Chi phí đồ dùng văn phòng	66,434,139	10,373,781	95,392,934	29,453,462
Chi phí khấu hao TSCĐ	319,473,336	251,065,534	1,195,424,290	1,053,697,067
Thuế, phí và lệ phí	1,389,696	-	5,389,696	8,389,696
Chi phí dự phòng	(6,431,788,104)	41,061,545,241	(65,360,588,104)	56,445,118,103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,370,766,493	718,631,025	2,337,645,405	1,678,289,767
Chi phí bằng tiền khác	604,584,664	14,670,986	860,220,096	119,527,579
Cộng	258,844,960	48,803,694,022	(48,274,867,656)	81,704,023,949

5. Thu nhập khác	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng	-	-	-	66,000,000,003
Khác	27,145,808,219	3,000,002,002	27,145,808,219	3,000,002,002
Cộng	27,145,808,219	3,000,002,002	27,145,808,219	69,000,002,005

6. Chi phí khác	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản phạt, chậm nộp	3,491,869,977	5,326,943,123	11,412,247,954	22,879,129,862
Ghi nhận khoản tổn thất từ dự án Bình Đăng	-	53,481,515,399	-	53,481,515,399
Cộng	3,491,869,977	58,808,458,522	11,412,247,954	76,360,645,261

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3,853,450,439	(7,131,827,140)	12,477,301,338	-

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu


	Quý 4		Lũy kế năm	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10,421,990,788	(120,968,813,981)	35,502,172,439	(137,237,475,871)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	113	(1,306)	383	(1,482)

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.


VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**
Không có khoản nợ tiềm tàng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết
- Các sự kiện phát sinh trong kỳ**
- Giao dịch với các bên liên quan (xem trang 20)**


Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 30 Tháng 01 Năm 2026


Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng




Trịnh Văn Bảo
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	6,100,751,183	-	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	13,778,902,954
Tăng khác	962,751,792	706,000,000	127,272,727	-	-	1,796,024,519
Số dư cuối kỳ	7,063,502,975	706,000,000	7,002,098,873	584,980,453	218,345,172	15,574,927,473
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	918,203,255	-	3,790,668,654	584,980,453	214,591,583	5,508,443,945
Khấu hao trong kỳ	285,873,428	883,513,656	32,502,530	-	-	1,201,889,614
nrc	169,145,544	687,482,640	3,753,589	-	-	860,381,773
ag	116,727,884	196,031,016	28,748,941	-	-	341,507,841
Số dư cuối kỳ	1,204,076,683	883,513,656	3,823,171,184	584,980,453	214,591,583	6,710,333,559
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	5,182,547,928	-	3,084,157,492	-	3,753,589	8,270,459,009
Số dư cuối kỳ	5,859,426,292	(177,513,656)	3,178,927,689	-	3,753,589	8,864,593,914

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

V.18. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	147,970,409,426	179,284,299,584	1,293,904,067,536
Lợi nhuận năm 2024				(59,105,211)	(137,237,475,871)	(137,296,581,082)
Thặng dư vốn cổ phần						
Chi cổ tức bằng cổ phiếu						
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023			316,754,713		(316,754,713)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2023					(633,509,426)	(633,509,426)
Số dư tại ngày 31/12/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,911,304,215	41,096,559,574	1,155,973,977,028
Số dư tại ngày 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,911,304,215	41,096,559,574	1,155,973,977,028
Lợi nhuận năm 2025				29,039,827	35,502,172,439	35,531,212,266
Điều chỉnh tăng từ hợp nhất ngành lương thực				5,306,190,008		
Số dư tại ngày 31/12/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	153,246,534,050	76,598,732,013	1,196,811,385,295

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan

a. Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Hà Thị Kim Thanh
Lê Thống Nhất
Trần Vi Thoại
Nguyễn Huy Cường

Nguyễn Thị Hương Giang
Trần Đại Dương
Hồ Đức Toàn
Bùi Đức Hoàn
Hân Thị Quỳnh Thi

Trịnh Văn Bảo

Nguyễn Hữu Quang
Nguyễn Thị Vân
Trần Ngọc Chiêu

Mối quan hệ

Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên doanh liên kết

Cổ đồng lớn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025)

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/08/2025)

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025)

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 25/10/2025)

Thành viên HĐQT(miễn nhiệm ngày 24/06/2025)

Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)

Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/10/2025)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27/10/2025)

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/08/2025)

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến 14/08/2025)

Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/01/2025)

Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)

Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/05/2025)

b. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
* Các khoản phải thu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	6,357,499,526	5,149,234,224
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	1,983,000,000	
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	58,692,000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	30,660,000	
Cộng	8,429,851,526	5,149,234,224
* Các khoản phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	463,746,853,916	569,764,578,630
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	19,086,970,635	19,086,970,635
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	165,802,757	
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	50,779,576,207	
Cộng	482,999,627,308	639,631,125,472
* Các khoản phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	70,000,000,000	3,887,724,714
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	2,878,655,311	160,000,000,000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	72,878,655,311	2,878,655,311
Cộng	145,757,310,622	166,766,380,025
Cá nhân		
Lê Thống Nhất	11,223,960,000	386,460,000
Nguyễn Huy Cường	384,870,600	384,870,600
Trịnh Văn Bảo	175,000,000	
Cộng	11,783,830,600	771,330,600
	84,662,485,911	167,537,710,625

