

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 08:42:00+07'00'  
Foxit PDF Editor Version: 11.1.0



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý 4 Năm 2025*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC**

CÔNG TY

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                 | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b>   |                    | <b>719,065,970,899</b> | <b>398,670,402,948</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110</b>   | <b>V.1</b>         | <b>1,284,877,782</b>   | <b>100,822,162</b>     |
| 1. Tiền                                        | 111          |                    | 1,284,877,782          | 100,822,162            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112          |                    | -                      | -                      |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b>   |                    | -                      | -                      |
| 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          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b>   |                    | <b>706,226,013,790</b> | <b>387,070,487,913</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131          | V.3                | 9,288,713,160          | 5,393,055,858          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132          | V.4                | 1,620,000              | 34,452,000             |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 135          | V.6a               | -                      | 52,894,000,000         |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136          | V.6a               | 714,467,210,629        | 411,641,098,158        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137          | V.5,6a             | (17,531,529,999)       | (82,892,118,103)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                     | 139          |                    | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b>   | <b>V.7</b>         | <b>9,618,060,663</b>   | <b>9,974,345,752</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141          |                    | 9,618,060,663          | 9,974,345,752          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | 149          |                    | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b>   |                    | <b>1,937,018,664</b>   | <b>1,524,747,121</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151          | V.11a              | 271,790,503            | 18,055,682             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152          |                    | 1,665,228,161          | 1,506,691,439          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153          |                    | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                       | 155          |                    | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>1,043,561,133,819</b> | <b>1,379,761,696,633</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>440,461,000,000</b>   | <b>995,168,500,000</b>   |
| 6. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.6b        | 440,461,000,000          | 995,168,500,000          |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>65,836,309,270</b>    | <b>66,906,158,723</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.8         | 7,410,077,236            | 8,270,459,009            |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 13,778,902,954           | 13,778,902,954           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (6,368,825,718)          | (5,508,443,945)          |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.9         | 58,426,232,034           | 58,635,699,714           |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 59,462,034,270           | 59,462,034,270           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (1,035,802,236)          | (826,334,556)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>V.10</b> | <b>65,726,400,000</b>    | <b>65,938,200,000</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 66,150,000,000           | 66,150,000,000           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (423,600,000)            | (211,800,000)            |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>471,506,964,776</b>   | <b>251,708,900,876</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | 371,800,000,000          | 152,000,000,000          |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   | 252        |             | 99,800,000,000           | 99,800,000,000           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | (93,035,224)             | (91,099,124)             |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>30,459,773</b>        | <b>39,937,034</b>        |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.11b       | 30,459,773               | 39,937,034               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>1,762,627,104,718</b> | <b>1,778,432,099,581</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| NGUỒN VỐN                              | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|----------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  | <b>300</b> |             | <b>724,073,509,901</b> | <b>773,316,080,034</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>310</b> |             | <b>560,994,854,590</b> | <b>565,387,424,723</b> |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn     | 311        | V.12        | 4,111,356,578          | 4,075,498,937          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312        | V.13        | 2,003,644,625          | 2,013,644,725          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313        | V.14        | 106,650,860,952        | 94,334,553,820         |
| 4. Phải trả người lao động             | 314        |             | 6,717,143,608          | 5,664,020,390          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315        | V.15        | 118,989,101,593        | 74,436,938,858         |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318        |             | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác              | 319        | V.16a       | 75,790,086,751         | 68,240,618,532         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn  | 320        | V.17a       | 238,954,993,286        | 308,799,454,486        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn         | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | 322        |             | 7,777,667,197          | 7,822,694,975          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | <b>330</b> |             | <b>163,078,655,311</b> | <b>207,928,655,311</b> |
| 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        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh   | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn             | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả dài hạn khác               | 337        | V.16b       | 122,878,655,311        | 162,878,655,311        |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 338        | V.17b       | 40,200,000,000         | 45,050,000,000         |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                    | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả    | 341        |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

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        |             | 1,038,553,594,817        | 1,005,116,019,547        |
| I.        | VỐN CHỦ SỞ HỮU                                  | 410        | V.18        | 1,038,553,594,817        | 1,005,116,019,547        |
|           | 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          |
|           | - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                        | -                        |
|           | 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 29,461,170,400           | 29,461,170,400           |
|           | 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                        | -                        |
|           | 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                        | -                        |
|           | 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                        | -                        |
|           | 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        |             | 71,587,481,578           | 38,149,906,308           |
|           | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 38,149,906,308           | 175,965,429,103          |
|           | - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 33,437,575,270           | (137,815,522,795)        |
|           | 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                       | 422        |             | -                        | -                        |
| II.       | Nguồn kinh phí, quỹ khác                        | 430        |             | -                        | -                        |
|           | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1,762,627,104,718</b> | <b>1,778,432,099,581</b> |



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



Nguyễn Thị Vân  
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Báo  
Tổng Giám đốc

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| CHỈ TIÊU                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Quý 4           |                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                                                |       |             | Năm 2025        | Năm 2024         | Năm 2025                       | Năm 2024          |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                      | 01    | VI.1        | 1,430,294,582   | 1,305,250,493    | 15,914,601,095                 | 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    |             | 1,430,294,582   | 1,305,250,493    | 15,914,601,095                 | 5,149,234,224     |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                            | 11    | VI.2        | 61,086,795      | 171,668,841      | 1,180,251,859                  | 614,753,175       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)                | 20    |             | 1,369,207,787   | 1,133,581,652    | 14,734,349,236                 | 4,534,481,049     |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                               | 21    | VI.3        | 54,929          | 54,704           | 253,706                        | 304,200           |
| 7. Chi phí tài chính                                                           | 22    | VI.4        | 10,803,939,597  | 25,156,366,551   | 35,196,595,261                 | 53,405,477,627    |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                      | 23    |             | 10,803,939,597  | 25,065,937,904   | 35,196,595,261                 | 53,264,995,354    |
| 8. Chi phí bán hàng                                                            | 25    |             | -               | -                | -                              | -                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                | 26    | VI.5        | (1,509,320,362) | 25,264,642,619   | (50,137,697,861)               | 81,584,187,161    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ((30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)) | 30    |             | (7,925,356,519) | (49,287,372,814) | 29,675,705,542                 | (130,454,879,539) |
| 11. Thu nhập khác                                                              | 31    | VI.6        | 27,145,808,219  | 3,000,002,002    | 27,145,808,219                 | 69,000,002,005    |
| 12. Chi phí khác                                                               | 32    | VI.7        | 3,485,160,099   | 4,449,749,855    | 11,405,538,076                 | 76,360,645,261    |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                              | 40    |             | 23,660,648,120  | (1,449,747,853)  | 15,740,270,143                 | (7,360,643,256)   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                           | 50    |             | 15,735,291,601  | (50,737,120,667) | 45,415,975,685                 | (137,815,522,795) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                | 51    | VI.8        | 3,354,549,516   | (3,451,907,580)  | 11,978,400,415                 |                   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                 | 52    |             | -               | -                | -                              | -                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)               | 60    |             | 12,380,742,085  | (47,285,213,087) | 33,437,575,270                 | (137,815,522,795) |



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

**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số | Thuyết r | Quý 4             |                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                                                                             |       |          | Năm 2025          | Năm 2024          | Năm 2025                       | Năm 2024          |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                           |       |          |                   |                   |                                |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                     | 01    |          | 15,735,291,601    | (128,544,600,853) | 45,415,975,685                 | (137,815,522,795) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                 |       |          |                   |                   |                                |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02    | V.8,9,10 | 319,473,966       | 337,043,882       | 1,281,649,453                  | 1,397,456,018     |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03    |          | (6,431,788,104)   | 41,092,514,120    | (65,358,652,004)               | 56,505,870,492    |
| - 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                                                  | 08    |          | 20,426,917,060    | (62,019,375,063)  | 16,535,568,395                 | (26,617,471,047)  |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu                                                     | 09    |          | 131,572,070,500   | (15,890,868,070)  | 247,860,025,505                | (13,305,738,581)  |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho                                                           | 10    |          | 224,146,000       | 109,704,388,040   | 356,285,089                    | 109,328,864,398   |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11    |          | 54,650,433        | (3,414,522,702)   | (22,423,035,041)               | 14,250,222,229    |
| - Tăng(-), giảm(+) chi phí trả trước                                                        | 12    |          | (168,341,533)     | 11,342,088        | (244,257,560)                  | 138,760,779       |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                       | 14    |          | 5,034,405,402     | 5,248,073,637     | 1,480,340,701                  | (26,882,330,258)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15    | V.14     | (734,957,769)     | -                 | (735,382,491)                  | (11,471,290,469)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                     | 16    |          | -                 | -                 | -                              | -                 |
| - 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    |          | 156,405,390,093   | 33,627,537,930    | 242,784,516,820                | 45,343,128,162    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                              |       |          |                   |                   |                                |                   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             | 24    |          | -                 | -                 | 52,894,000,000                 | -                 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  | 25    |          | (150,000,000,000) | -                 | (219,800,000,000)              | -                 |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận                                             | 27    |          | -                 | -                 | -                              | -                 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                   | 30    |          | (150,000,000,000) | -                 | (166,906,000,000)              | -                 |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                          |       |          |                   |                   |                                |                   |
| 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)  |
| 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    |          | 889,582,093       | (206,966,068)     | 1,184,055,620                  | (302,255,417)     |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                             | 60    |          | 395,295,689       | 307,788,230       | 100,822,162                    | 403,077,579       |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                            | 70    | V.1      | 1,284,877,782     | 100,822,162       | 1,284,877,782                  | 100,822,162       |



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**

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).

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.

Niêm 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**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là 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 thẩm dò dư luận.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp****Danh sách các công ty con**

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 | % quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 1.Công ty Cổ phần<br>DKTK Thuận An<br>Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam                        | Kinh doanh<br>bất động sản | 50,66%        | 50,66%       | 50,66%             |
| 2.Công ty TNHH Đầu tư<br>nông nghiệp công nghệ cao<br>NRC<br>Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam | Bán buôn nông sản          | 100%          | 100%         | 100%               |
| 3.Công ty Cổ phần<br>Bất động sản Netland<br>Địa chỉ: Tầng 12 (1206) CitiLight Tower, 45 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP.HCM, Việt Nam | Kinh doanh<br>bất động sản | 99.88%        | 99.88%       | 99.88%             |

**Danh sách các công ty liên kết**

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

| Tên Công ty và địa chỉ                                                                                    | Hoạt động chính            | Tỷ lệ vốn góp | Tỷ lệ sở hữu | % quyền biểu quyết |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Danh Khôi TK<br>Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam | Kinh doanh<br>bất động sản | 49.9%         | 49.9%        | 49.9%              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

**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 Công ty 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 sổ kế toán

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty 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.

**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 ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền****18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng cho kỳ hiện hành là 17%.

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

|                                              |                      |                    |
|----------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>31/12/2025</b>    | <b>01/01/2025</b>  |
| Tiền mặt                                     |                      | 1,908,470          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn              | 1,284,877,782        | 98,913,692         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1,284,877,782</b> | <b>100,822,162</b> |

|                                                   |                        |                     |                        |                     |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| <b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>              | <b>31/12/2025</b>      |                     | <b>01/01/2025</b>      |                     |
|                                                   | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b>     | <b>Giá gốc</b>         | <b>Dự phòng</b>     |
| <b>a. Đầu tư vào công ty con</b>                  | <b>371,800,000,000</b> | <b>(93,035,224)</b> | <b>152,000,000,000</b> | <b>(91,099,124)</b> |
| Công ty Cổ phần DKTK Thuận An                     | 152,000,000,000        | (93,035,224)        | 152,000,000,000        | (91,099,124)        |
| Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC | 50,000,000,000         |                     |                        |                     |
| Công ty Cổ phần BĐS Netland                       | 169,800,000,000        |                     |                        |                     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

|                                       |                        |                     |                        |                     |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| <b>b. Đầu tư vào công ty liên kết</b> | <b>99,800,000,000</b>  | <b>-</b>            | <b>99,800,000,000</b>  | <b>-</b>            |
| Công ty Cổ phần Danh Khôi TK          | 99,800,000,000         | -                   | 99,800,000,000         | -                   |
| <b>Cộng</b>                           | <b>471,600,000,000</b> | <b>(93,035,224)</b> | <b>251,800,000,000</b> | <b>(91,099,124)</b> |

|                                   |                      |                 |                      |                 |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| <b>3. Phải thu của khách hàng</b> | <b>31/12/2025</b>    |                 | <b>01/01/2025</b>    |                 |
|                                   | <b>Giá gốc</b>       | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá gốc</b>       | <b>Dự phòng</b> |
| Bên liên quan (*)                 | 6,473,131,526        | -               | 5,149,234,224        | -               |
| Khác                              | 2,815,581,634        | -               | 243,821,634          | -               |
| <b>Cộng</b>                       | <b>9,288,713,160</b> | <b>-</b>        | <b>5,393,055,858</b> | <b>-</b>        |

(\*) Khoản phải thu từ hợp đồng cho thuê văn phòng

|                                                 |                          |                         |                          |                         |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>6. Phải thu khác</b>                         | <b>31/12/2025</b>        |                         | <b>01/01/2025</b>        |                         |
|                                                 | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự phòng</b>         | <b>Giá trị</b>           | <b>Dự phòng</b>         |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                              | <b>714,467,210,629</b>   | <b>(17,531,529,999)</b> | <b>411,641,098,158</b>   | <b>(82,892,118,103)</b> |
| Tạm ứng                                         | -                        | -                       | 41,474,330               | -                       |
| Ký quỹ, ký cược                                 | 172,910,438,356          | -                       | 172,932,438,356          | -                       |
| Bên liên quan (1)                               | 13,000,000,000           | -                       | 13,000,000,000           | -                       |
| Ký quỹ khác (2)                                 | 159,910,438,356          | -                       | 159,932,438,356          | -                       |
| Phải thu khác                                   | 541,556,772,273          | (17,531,529,999)        | 238,667,185,472          | (82,892,118,103)        |
| Bên liên quan (1)                               | 470,045,263,308          | (17,144,999,999)        | 176,631,125,472          | (82,505,588,103)        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3) | 66,695,808,219           | -                       | 54,250,000,000           | -                       |
| Phải thu khác                                   | 4,815,700,746            | (386,530,000)           | 7,786,060,000            | (386,530,000)           |
| <b>b. Dài hạn</b>                               | <b>440,461,000,000</b>   | <b>-</b>                | <b>995,168,500,000</b>   | <b>-</b>                |
| Ký quỹ, ký cược (4)                             | 44,707,500,000           | -                       | 89,415,000,000           | -                       |
| Phải thu khác                                   | 395,753,500,000          | -                       | 905,753,500,000          | -                       |
| Công ty Cổ phần ABFAST(5)                       | 198,000,000,000          | -                       | 258,000,000,000          | -                       |
| Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (6)          | 197,753,500,000          | -                       | 197,753,500,000          | -                       |
| Bên liên quan (1)                               | -                        | -                       | 450,000,000,000          | -                       |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>1,154,928,210,629</b> | <b>(17,531,529,999)</b> | <b>1,406,809,598,158</b> | <b>(82,892,118,103)</b> |

(1) Các khoản phải thu khác của bên liên quan bao gồm:

Ký quỹ dự án Welltone với Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

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 -6) Các khoản Công ty NRC đã đầu tư vào các Công ty có 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      | 51,898,000           | -        | 406,834,910          | -        |
| Chi phí SXKD dở dang | 9,566,162,663        | -        | 9,567,510,842        | -        |
| <b>Cộng</b>          | <b>9,618,060,663</b> | <b>-</b> | <b>9,974,345,752</b> | <b>-</b> |

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 15)

9. Tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Tổng cộng      |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                       |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 57,786,292,872    | 1,675,741,398         | 59,462,034,270 |
| Số dư cuối kỳ                 | 57,786,292,872    | 1,675,741,398         | 59,462,034,270 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                       |                |
| Số dư đầu kỳ                  | -                 | 826,334,556           | 826,334,556    |
| Khấu hao trong kỳ             | -                 | 209,467,680           | 209,467,680    |
| Số dư cuối kỳ                 | -                 | 1,035,802,236         | 1,035,802,236  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                       |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 57,786,292,872    | 849,406,842           | 58,635,699,714 |
| Số dư cuối kỳ                 | 57,786,292,872    | 639,939,162           | 58,426,232,034 |

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, 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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

**10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất | Tổng cộng      |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                   |                |
| 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 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                   |                |
| 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    |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                   |                |
| 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 |

Nhà và QSDĐ tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố HCM, VN. Giá trị còn lại của BDSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ở VCB

**12. Phải trả người bán**

Bên liên quan

Nhà cung cấp khác

**Cộng****31/12/2025****01/01/2025**

459,971,314

4,111,356,578

3,615,527,623

**4,111,356,578****4,075,498,937****14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

| Khoản mục                  | 01/01/2025            | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm | 31/12/2025             |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 17,101,796,765        |                          | 483,000,000            | 16,618,796,765         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 71,790,973,766        | 11,978,400,415           | 735,382,491            | 83,033,991,690         |
| 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              | -                      |
| <b>Cộng</b>                | <b>94,334,553,820</b> | <b>13,634,188,253</b>    | <b>1,317,881,121</b>   | <b>106,650,860,952</b> |

**15. Chi phí phải trả**

Lãi vay

Lãi trái phiếu

Tiền chậm nộp các khoản thuế

Chi phí phải trả khác

**Cộng****31/12/2025****01/01/2025**

11,472,377,724

1,388,416,998

64,733,555,044

41,231,505,963

41,150,643,241

30,793,440,082

1,632,525,584

1,023,575,815

**118,989,101,593****74,436,938,858****16. Phải trả khác****a. Ngắn hạn**

BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ

Thu hộ theo hợp đồng hợp tác Dự án Welltone

Phải trả khác là các bên liên quan

Phải trả khách hàng Dự án Bình Đăng

**31/12/2025****01/01/2025**

75,790,086,751

68,240,618,532

3,970,645,985

3,815,807,577

44,188,644,850

44,208,644,850

11,012,500,000

3,887,724,714

10,740,690,092

10,740,690,092

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

|                                                   |                        |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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                 | 1,107,944,947          | 818,090,422            |
| <b>b. Dài hạn</b>                                 | <b>122,878,655,311</b> | <b>162,878,655,311</b> |
| Phải trả hợp đồng 01/HDDV/DKTK-NRC                | 2,878,655,311          | 2,878,655,311          |
| Phải trả hợp đồng Hợp tác đầu tư dự án lương thực | 50,000,000,000         |                        |
| Ký quỹ của chủ đầu tư dự án Welltone              | 70,000,000,000         | 160,000,000,000        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>198,668,742,062</b> | <b>231,119,273,843</b> |
| <b>17. Vay và nợ thuê tài chính</b>               | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                | <b>238,954,993,286</b> | <b>308,799,454,486</b> |
| BIDV- CN Bình Hưng (1)                            | 69,553,062,907         | 79,195,146,907         |
| Ngân hàng TMCP Bản Việt                           |                        | 150,000,000            |
| Vietcombank (2)                                   | 6,050,000,000          | 3,000,000,000          |
| Vay mượn từ CBNV (3)                              | 3,351,930,379          | 3,384,307,579          |
| Trái phiếu (4)                                    | 160,000,000,000        | 223,070,000,000        |
| <b>b. Dài hạn</b>                                 | <b>40,200,000,000</b>  | <b>45,050,000,000</b>  |
| Vietcombank (2)                                   | 40,200,000,000         | 45,050,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>279,154,993,286</b> | <b>353,849,454,486</b> |

(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/<br>tư vấn phát hành | Ngày phát hành/ Ngày<br>đáo hạn | Lãi suất                         | Số dư           | Tài sản đảm bảo   |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng<br>khoán BIDV  | 29/12/2021<br>29/12/2023        | 11%/ năm, trả lãi 6<br>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 16)**

| <b>b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông</b> | % sở hữu tại ngày<br>31/12/2025 | 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        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>100%</b>                     | <b>925,977,620,000</b> | <b>925,977,620,000</b> |

**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        |
| <b>Cộng</b>           | <b>11,527,322,839</b> | <b>11,527,322,839</b> |

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

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

| 1. Doanh thu dịch vụ                                     | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
|                                                          | <b>1,430,294,582</b>   | <b>1,305,250,493</b>   | <b>15,914,601,095</b>          | <b>5,149,234,224</b>  |
| 2. Giá vốn                                               | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
| Dịch vụ                                                  | 61,086,795             | 171,668,841            | 1,180,251,859                  | 614,753,175           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>61,086,795</b>      | <b>171,668,841</b>     | <b>1,180,251,859</b>           | <b>614,753,175</b>    |
| 5. Chi phí quản lý                                       | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
| Chi phí nhân viên quản lý                                | 3,649,273,439          | 3,745,436,052          | 11,909,355,619                 | 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                                    | 319,473,966            | 251,065,534            | 1,195,424,290                  | 1,053,697,067         |
| Thuế, phí và lệ phí                                      | 1,389,696              |                        | 5,389,696                      | 5,389,696             |
| Chi phí dự phòng                                         | (6,431,788,104)        | 20,585,015,241         | (65,360,588,104)               | 56,445,118,103        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                | 783,909,687            | 658,081,025            | 1,754,370,340                  | 1,561,452,979         |
| Chi phí bằng tiền khác                                   | 101,986,815            | 14,670,986             | 262,957,364                    | 119,527,579           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>(1,509,320,362)</b> | <b>25,264,642,619</b>  | <b>(50,137,697,861)</b>        | <b>81,584,187,161</b> |
| 6. Thu nhập khác                                         | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
| Thu nhập từ khoản bồi thường hợp đồng                    |                        | 3,000,002,002          |                                | 69,000,002,005        |
| Các khoản khác                                           | 27,145,808,219         | -                      | 27,145,808,219                 |                       |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>27,145,808,219</b>  | <b>3,000,002,002</b>   | <b>27,145,808,219</b>          | <b>69,000,002,005</b> |
| 7. Chi phí khác                                          | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
| Các khoản phạt, chậm nộp                                 | 3,475,229,303          | 4,331,890,917          | 11,395,384,611                 | 20,556,867,924        |
| Các khoản khác                                           | 9,930,796              | 117,858,938            | 10,153,465                     | 55,803,777,337        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>3,485,160,099</b>   | <b>4,449,749,855</b>   | <b>11,405,538,076</b>          | <b>76,360,645,261</b> |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | Quý 4                  |                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý |                       |
|                                                          | Năm 2025               | Năm 2024               | Năm 2025                       | Năm 2024              |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế                             | 15,735,291,601         | (50,737,120,667)       | 45,415,975,685                 | (137,815,522,795)     |
| 3. Thu nhập chịu thuế hiện hành (1+2)                    | 27,341,924,418         | (17,259,537,903)       | 70,461,178,912                 | (62,354,874,525)      |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường        | 17%                    | 20%                    | 17%                            | 20%                   |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b> | <b>3,354,549,516</b>   | <b>(3,451,907,580)</b> | <b>11,978,400,415</b>          | <b>-</b>              |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

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

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

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

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. **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 minh trong báo cáo tài chính
2. **Các sự kiện phát sinh trong kỳ**  
Không có sự kiện nào phát sinh
3. **Các bên liên quan (xem trang 17)**

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**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

**V.8. Tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục                     | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý | Tài sản cố định<br>hữu hình khác | Tổng cộng      |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                        |                             |                                  |                |
| Số dư đầu năm                 | 6,100,751,183             | 6,874,826,146          | 584,980,453                 | 218,345,172                      | 13,778,902,954 |
| Số dư cuối kỳ                 | 6,100,751,183             | 6,874,826,146          | 584,980,453                 | 218,345,172                      | 13,778,902,954 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                        |                             |                                  |                |
| 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             | 169,145,544               | 687,482,640            | 3,753,589                   | -                                | 860,381,773    |
| Số dư cuối kỳ                 | 1,087,348,799             | 4,478,151,294          | 588,734,042                 | 214,591,583                      | 6,368,825,718  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                        |                             |                                  |                |
| Số dư đầu năm                 | 5,182,547,928             | 3,084,157,492          | -                           | 3,753,589                        | 8,270,459,009  |
| Số dư cuối kỳ                 | 5,013,402,384             | 2,396,674,852          | (3,753,589)                 | 3,753,589                        | 7,410,077,236  |

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

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

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính : VND

**V.18. Vốn chủ sở hữu****a. 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 nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                     |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b> | <b>925,977,620,000</b> | <b>29,461,170,400</b> | <b>11,210,568,126</b> | <b>176,915,693,242</b>            | <b>1,143,565,051,768</b> |
| Lợi nhuận                        | -                      | -                     | -                     | (137,815,522,795)                 | (137,815,522,795)        |
| Trích quỹ đầu tư phát triển      | -                      | -                     | 316,754,713           | (316,754,713)                     | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                      | -                     | -                     | (633,509,426)                     | (633,509,426)            |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b> | <b>925,977,620,000</b> | <b>29,461,170,400</b> | <b>11,527,322,839</b> | <b>38,149,906,308</b>             | <b>1,005,116,019,547</b> |
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b> | <b>925,977,620,000</b> | <b>29,461,170,400</b> | <b>11,527,322,839</b> | <b>38,149,906,308</b>             | <b>1,005,116,019,547</b> |
| Lợi nhuận                        | -                      | -                     | -                     | 33,437,575,270                    | 33,437,575,270           |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b> | <b>925,977,620,000</b> | <b>29,461,170,400</b> | <b>11,527,322,839</b> | <b>71,587,481,578</b>             | <b>1,038,553,594,817</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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:

#### Bên liên quan

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 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 Vĩ Thoại

Nguyễn Huy Cường

Nguyễn Thị Hương Giang

Trần Đại Dương

Hồ Đức Toàn

Bùi Đức Hoàn

Hàn Thị Quỳnh Thi

Trịnh Văn Bảo

Nguyễn Hữu Quang

Nguyễn Thị Văn

Trần Ngọc Chiếu

#### 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

Công ty con

Công ty con

Công ty con

Công ty liên doanh liên kết

Cổ đông 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             |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>* Các khoản phải thu</b>                       |                        |                        |
| 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             |                        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>8,429,851,526</b>   | <b>5,149,234,224</b>   |
| <b>* Các khoản phải thu khác</b>                  |                        |                        |
| 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         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>482,999,627,308</b> | <b>639,631,125,472</b> |
| <b>* Các khoản phải trả</b>                       |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings         |                        | 3,887,724,714          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư VHR                        | 70,000,000,000         | 160,000,000,000        |
| Công ty Cổ phần Danh Khôi TK                      | 2,878,655,311          | 2,878,655,311          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>72,878,655,311</b>  | <b>166,766,380,025</b> |
| Cá nhân                                           |                        |                        |
| Lê Thống Nhất                                     | 11,223,960,000         | 386,460,000            |
| Nguyễn Huy Cường                                  | 384,870,600            | 384,870,600            |
| Trịnh Văn Báo                                     | 175,000,000            |                        |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>11,783,830,600</b>  | <b>771,330,600</b>     |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>84,662,485,911</b>  | <b>167,537,710,625</b> |