

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
(Trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DANH KHÔI)

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04-05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13-51



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC (gọi tắt là "Công ty") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

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 về việc 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.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

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

Tên tiếng Anh: NRC Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt: NRC Corp.

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15/8/2025) Thành viên (từ ngày 24/6/2025 đến ngày 15/8/2025)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/6/2025)
Ông	Trần Đại Dương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25/10/2025)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25/10/2025)
Ông	Hồ Đức Toàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)
Ông	Bùi Đức Hoàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Trần Đại Dương	Chủ tịch Ủy ban (bổ nhiệm ngày 27/10/2025)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Chủ tịch Ủy ban (miễn nhiệm ngày 25/10/2025)
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Trịnh Văn Bảo	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/8/2025) Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến ngày 15/8/2025)
Ông	Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/8/2025)
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27/10/2025)
Ông	Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)
Ông	Hồ Đức Toàn	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)
Bà	Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 20/5/2025)
Bà	Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/5/2025)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính

Ông Lê Thống Nhất Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Trịnh Văn Bảo ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 03/2025/GUQ-CT.HĐQT ngày 15/8/2025.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến: Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, tuân thủ với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi đảm bảo thông tin trong báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán kèm theo được công bố bằng tiếng Anh thống nhất với nội dung thông tin công bố bằng tiếng Việt. Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Phong Nhật

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

Số: A0625243-R/MOORE AISC-DN5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC** (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số X.4 trình bày thông tin chi tiết về hoạt động liên tục. Theo đó, thông tin về việc Công ty đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu, và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (ii) đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ các khoản ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, (iii) nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế, (iv) hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, (v) mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Công ty, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả.

Các yếu tố nêu trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể có phát sinh từ sự kiện này và ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Đỗ Thị Hằng

Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4226-2023-005-1



Hà Thị Thư

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5952-2023-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		736.523.982.305	398.670.402.948
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.284.878.407	100.822.162
1. Tiền	111		1.284.878.407	100.822.162
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		723.787.705.570	387.070.487.913
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		1.620.000	34.452.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	52.894.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	732.028.902.410	411.641.098.158
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.531.530.000)	(82.892.118.103)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	9.618.060.663	9.974.345.752
1. Hàng tồn kho	141		9.618.060.663	9.974.345.752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.833.337.665	1.524.747.121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	168.109.504	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		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		990.559.490.241	1.379.761.696.633
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		395.753.500.000	995.168.500.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	395.753.500.000	995.168.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		65.836.309.270	66.906.158.723
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	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		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	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		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	463.109.140.199	251.708.900.876
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		(8.490.859.801)	(91.099.124)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		134.140.772	39.937.034
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	134.140.772	39.937.034
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.727.083.472.546	1.778.432.099.581

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		712.150.476.584	773.316.080.034
I. Nợ ngắn hạn	310		549.071.821.273	565.387.424.723
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	4.111.356.578	4.075.498.937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	2.003.644.625	2.013.644.725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	94.672.460.537	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.14	119.054.506.734	74.436.938.858
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.15a	75.790.086.751	68.240.618.532
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	238.944.955.243	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
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		163.078.655.311	207.928.655.311
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.15b	122.878.655.311	162.878.655.311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.014.932.995.962	1.005.116.019.547
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.014.932.995.962	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
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.527.322.839	11.527.322.839
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		47.966.882.723	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		9.816.976.415	(137.815.522.795)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.727.083.472.546	1.778.432.099.581


Lê Thị Phi Yến
 Người lập biểu


Nguyễn Thị Vân
 Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
 Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		15.914.601.095	5.149.234.224
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.180.251.859	614.753.175
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.734.349.236	4.534.481.049
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	254.331	304.200
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	43.594.419.838	53.405.477.627
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>35.194.659.161</i>	<i>53.294.725.238</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(50.137.697.860)	81.584.187.161
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		21.277.881.589	(130.454.879.539)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	69.000.002.005
12. Chi phí khác	32	VI.7	11.460.905.174	76.360.645.261
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(11.460.905.174)	(7.360.643.256)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.816.976.415	(137.815.522.795)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.816.976.415	(137.815.522.795)



Lê Thị Phi Yên
Người lập biểu



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.816.976.415	(137.815.522.795)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7,8,9	1.281.649.453	1.397.456.018
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	(56.960.827.426)	56.505.870.492
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	35.194.659.161	53.294.725.238
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.667.542.397)	(26.617.471.047)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		275.005.833.724	(13.305.738.581)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		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		(19.264.699.557)	14.250.222.229
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(244.257.560)	138.760.779
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.598.611.311)	(26.882.330.258)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(747.424.722)	(11.471.290.469)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(45.027.778)	(97.888.889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		242.794.555.488	45.343.128.162
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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		(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		(166.906.000.000)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
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	IX.1	(74.704.499.243)	(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		(74.704.499.243)	(45.645.383.579)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		1.184.056.245	(302.255.417)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		100.822.162	403.077.579
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	1.284.878.407	100.822.162



Lê Thị Phi Yến
 Người lập biểu



Nguyễn Thị Vân
 Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
 Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 31 tháng 3 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 về việc 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.

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 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, 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;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động kinh doanh dự án: chu kỳ sản xuất, kinh doanh trên 12 tháng.

- Đối với hoạt động kinh doanh thông thường: trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm 2025, tình hình kinh doanh của Công ty vẫn chịu sự ảnh hưởng nặng nề của nền kinh tế vĩ mô. Cụ thể, thị trường bất động sản đang dần khôi phục nhưng vẫn còn nhiều khó khăn mặc dù các chính sách Nhà nước ban hành nhằm tháo gỡ khó khăn nhưng vẫn chưa thấm thấu đến doanh nghiệp, thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa ổn định, lãi suất tín dụng trên đà tăng lại... và thanh khoản thị trường chủ yếu khôi phục ở thị trường chung cư, thị trường đất nền vẫn còn ảm đạm dẫn đến các doanh nghiệp vẫn phải hoạt động cầm chừng, luân phiên để duy trì hoạt động của doanh nghiệp.

6. Tổng số nhân viên tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29 nhân viên (Ngày 31/12/2024: 67 nhân viên).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1 Danh sách các công ty Con đã góp vốn**

(a) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty Con sở hữu trực tiếp 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	50,66%	50,66%	50,66%
Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
(2) Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	Bán buôn nông sản	100,00%	100,00%	100,00%
Địa chỉ: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				
(3) Công ty Cổ phần Bất động sản 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. Hồ Chí Minh, Việt Nam				

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty Con sở hữu gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp gián tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
(1) Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG (i)	Bán buôn nông sản	78,74%	78,74%	78,74%
Địa chỉ: ấp Bắc Sơn, xã Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam				

(i) Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG là công ty Con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC. Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1602156038 đăng ký mới nhất lần thứ 6 vào ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

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 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.				

7.3 Danh sách các công ty Con chưa góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một (01) công ty Con là Công ty TNHH NRC Pharma được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319151204 ngày 11/9/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ là 50.000.000.000 VND và vốn góp đầu tư của Công ty vào công ty Con này là 50.000.000.000 VND tương ứng 100% vốn điều lệ. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty Con này.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

2. 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 con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phi khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

3. 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...

4. 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 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 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 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

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

5.3 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 hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

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

<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>25 - 50 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>3 năm</i>
<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>5 năm</i>
<i>Chương trình phần mềm</i>	<i>8 năm</i>

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

6. 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 bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc *25 năm*

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

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

Công ty 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, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty 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 công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ chờ phân bổ 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.

9. 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.

Công ty 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 công ty 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, Công ty 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập theo quy định hiện hành.

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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, lãi trái phiếu, lãi chậm nộp thuế 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 của Công ty.

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 Công ty 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 cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ 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 ký biên bản quyết toán dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi chuyển nhượng vốn 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, lãi trái phiếu 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. Chi phí và phương pháp ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

19. 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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.

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

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. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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 ngân hàng, 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, chi phí phải trả, 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. Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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 Công ty. 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			1.284.878.407	98.913.692
Cộng			1.284.878.407	100.822.162
2. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	371.800.000.000	(8.490.859.801)	152.000.000.000	(91.099.124)
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (i)	152.000.000.000	(128.990.640)	152.000.000.000	(91.099.124)
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland (ii)	169.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC (iii)	50.000.000.000	(8.361.869.161)	-	-
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK (iv)	99.800.000.000	-	99.800.000.000	-
Cộng	471.600.000.000	(8.490.859.801)	251.800.000.000	(91.099.124)

Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết trong năm:

(i) Công ty đã đầu tư mua 15.200.000 cổ phần với giá trị 152.000.000.000 VND tương đương 50,66% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần DKTK Thuận An theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317360869, đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 03 ngày 02 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, công ty Con này vẫn đang trong giai đoạn hợp tác đầu tư dự án, nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

(ii) Công ty đã đầu tư mua 16.980.000 cổ phần với giá trị 169.800.000.000 VND tương đương 99,882% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Netland theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318960770, đăng ký thay đổi mới nhất lần 03 ngày 09 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, Công ty hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(iii) Công ty đã góp vốn 50.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318910191, đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 4 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, Công ty Con này hoạt động kinh doanh lỗ và đã trích lập dự phòng theo quy định.

(iv) Công ty đã đầu tư mua 9.980.000 cổ phần với giá trị 99.800.000.000 VND tương đương 49,9% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Danh Khôi TK theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293, đăng ký thay đổi mới nhất lần 02 ngày 02 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong năm, công ty liên kết này đang trong giai đoạn hợp tác đầu tư dự án, nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Cơ sở xác định giá trị hợp lý**

Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 của các khoản đầu tư vào đơn vị chưa đại chúng không được xác định do đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

3. Phải thu của khách hàng**ngắn hạn**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)

Các khách hàng khác

Cộng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	8.456.131.526	-	5.149.234.224	-
Các khách hàng khác	832.581.634	-	243.821.634	-
Cộng	9.288.713.160	-	5.393.055.858	-

4. Phải thu khác**a. Ngắn hạn**

Tạm ứng

Ký quỹ, ký cược

Ký quỹ với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)

Ký quỹ, ký cược khác

Phải thu từ thanh lý hợp đồng

Phải thu từ thanh lý hợp đồng với bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam

Phải thu từ hợp tác kinh doanh

Phải thu từ hợp tác kinh doanh với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)

Phải thu khác

Phải thu khác với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)

Công ty Cổ phần Phát triển

Địa ốc Sài Gòn 5 (3)

Các khoản phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	732.028.902.410	(17.531.530.000)	411.641.098.158	(45.866.318.103)
Tạm ứng	20.090.600	-	41.474.330	-
Ký quỹ, ký cược	13.022.000.000	-	172.932.438.356	-
Ký quỹ với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	13.000.000.000	-	172.910.438.356	-
Ký quỹ, ký cược khác	22.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	204.617.938.356	-	-	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng với bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (1)	159.910.438.356	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam	44.707.500.000	-	-	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	459.290.000.000	(17.145.000.000)	115.180.000.000	(20.090.000.000)
Phải thu từ hợp tác kinh doanh với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (2)	459.290.000.000	(17.145.000.000)	115.180.000.000	(20.090.000.000)
Phải thu khác	55.078.873.454	(386.530.000)	123.487.185.472	(25.776.318.103)
Phải thu khác với các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	10.755.263.308	-	61.451.125.472	(25.389.788.103)
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	39.550.000.000	-	54.250.000.000	-
Các khoản phải thu khác	4.773.610.146	(386.530.000)	7.786.060.000	(386.530.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	395.753.500.000	-	995.168.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	89.415.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam	-	-	89.415.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	395.753.500.000	-	905.753.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (bên liên quan, xem thuyết minh X.3 (2))	-	-	450.000.000.000	-
Công ty Cổ phần ABFAST (4)	198.000.000.000	-	258.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (5)	197.753.500.000	-	197.753.500.000	-
Cộng	1.127.782.402.410	(17.531.530.000)	1.406.809.598.158	(45.866.318.103)

(1) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản phải thu từ thanh lý hợp đồng được phân loại từ khoản ký quỹ đến 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. Hai bên đã thanh lý hợp đồng này theo biên bản thanh lý ngày 30/7/2023 với tổng giá trị phải thu NTR là 292.116.438.356 VND. Số dư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là 159.910.438.356 VND. 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.

(2) Trong đó, đang bao gồm:

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, phường Quy Nhơn Đông, Gia Lai với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ("DKRH") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục đính kèm đã ký kết giữa hai bên. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác này. Đến ngày 07/02/2026, hai bên đã làm việc và thống nhất DKRH sẽ hoàn trả toàn bộ gốc hợp tác này. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu toàn bộ số tiền này.

Khoản phải thu từ 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, phường Quy Nhơn Đông, Gia Lai với DKRH theo hợp đồng hợp tác đầu tư và các phụ lục đính kèm đã ký kết giữa hai bên. Công ty đã ghi nhận đầy đủ lợi nhuận phân chia và đang thu lại vốn gốc. Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư còn phải thu tại ngày 31/12/2025 là 34.290.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được 24.750.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I với DKRH theo hợp đồng hợp tác và các phụ lục đính kèm được ký kết giữa hai bên. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Số dư vốn gốc hợp tác đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 350.000.000.000 VND. Đến ngày 07/02/2026, hai bên đã làm việc và thống nhất DKRH sẽ hoàn trả toàn bộ gốc hợp tác này. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu toàn bộ số tiền này.

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

(4) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên giữa. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 198.000.000.000 VND và phân chia kết quả hợp tác sau khi triển khai bán sản phẩm dự án đầu tư. Số dư đã góp vốn tại ngày 31/12/2025 là 198.000.000.000 VND.

(5) Khoản tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án Khu du lịch The Balé - Mũi né tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng với Công ty với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên giữa. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư, trong đó Công ty góp 198.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận thu được theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh. Số dư đã góp vốn tại ngày 31/12/2025 là 197.753.500.000 VND.

5. Nợ xấu (xem thuyết minh trang 38).**6. 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 sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	9.566.162.663	-	9.567.510.842	-
Cộng	9.618.060.663	-	9.974.345.752	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

(i) Trong đó:

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang với giá trị 9.566.162.663 VND là các khoản chi phí marketing, quảng cáo và các chi phí khác liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản thuộc dự án Welltone Luxury Residence (tên cũ là The Aston - Luxury Residence) của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và dự án Themeraki của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á. Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp đồng dịch vụ vẫn đang tiếp tục thực hiện và chưa phát sinh tổn thất đối với các chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trên.

7. Tài sản cố định hữu hình: (xem thuyết minh trang 39).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Số dư cuối năm	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	826.334.556	826.334.556
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	209.467.680	209.467.680
Số dư cuối năm	-	1.035.802.236	1.035.802.236
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57.786.292.872	849.406.842	58.635.699.714
Số dư cuối năm	57.786.292.872	639.939.162	58.426.232.034

(*) Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam có thời hạn sử dụng lâu dài và đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay của Công ty.

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

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: chưa phát sinh.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê (i)**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối năm	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	211.800.000	211.800.000
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	211.800.000	211.800.000
Số dư cuối năm	-	423.600.000	423.600.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	60.855.000.000	5.083.200.000	65.938.200.000
Số dư cuối năm	60.855.000.000	4.871.400.000	65.726.400.000

(i) Công ty đã cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings thuê theo hợp đồng cho thuê ngày 01/12/2023. Theo đó, thời gian bắt đầu thuê từ ngày 01/01/2024.

(*) Nhà và Quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.726.400.000 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

(**) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng này. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước	31/12/2025		01/01/2025	
a. Ngắn hạn	168.109.504		18.055.682	
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	168.109.504		5.775.000	
Các khoản khác	-		12.280.682	
b. Dài hạn	134.140.772		39.937.034	
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	101.727.273		-	
Các khoản khác	32.413.499		39.937.034	
Cộng	302.250.276		57.992.716	
11. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	507.110.000	507.110.000	583.710.000	583.710.000
Các nhà cung cấp khác	1.280.891.959	1.280.891.959	1.168.434.318	1.168.434.318
Cộng	4.111.356.578	4.111.356.578	4.075.498.937	4.075.498.937
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459.971.314	459.971.314	459.971.314	459.971.314
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305	1.863.383.305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	507.110.000	507.110.000	583.710.000	583.710.000
Các nhà cung cấp khác	1.280.891.959	1.280.891.959	1.108.079.758	1.108.079.758
Cộng	4.111.356.578	4.111.356.578	4.015.144.377	4.015.144.377
(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Công ty và thể hiện sự quyết tâm của Công ty đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.				
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	2.003.644.625		2.013.644.725	
Cộng	2.003.644.625		2.013.644.725	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp 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	-	747.424.722	71.043.549.044
Thuế thu nhập cá nhân	5.441.783.289	1.644.982.677	76.651.238	7.010.114.728
Các loại thuế khác	-	5.389.696	5.389.696	-
Cộng	94.334.553.820	1.650.372.373	1.312.465.656	94.672.460.537

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	11.482.415.767	1.388.416.998
Chi phí lãi trái phiếu	64.733.555.044	41.231.505.963
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	41.150.643.241	30.793.440.082
Chi phí phải trả khác	1.687.892.682	1.023.575.815
Cộng	119.054.506.734	74.436.938.858

15. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	75.790.086.751	68.240.618.532
Kinh phí công đoàn	1.129.265.000	1.063.810.000
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2.841.380.985	2.751.997.577
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3)	11.154.339.280	3.887.724.714
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	44.188.644.850	44.223.644.850
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	10.740.690.092	10.740.690.092
Các khoản phải trả khác	5.735.766.544	5.572.751.299
b. Dài hạn	122.878.655.311	162.878.655.311
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3) (ii)	72.878.655.311	162.878.655.311
Phải trả hợp tác kinh doanh (iii)	50.000.000.000	-
Cộng	198.668.742.062	231.119.273.843

(i) Khoản tiền đặt cọc của các khách hàng theo các hợp đồng tư vấn bất động sản thuộc dự án Welltone Luxury Residence tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(ii) Trong đó, đang bao gồm:

Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR để thực hiện công việc tiếp thị bán hàng, tư vấn, môi giới liên quan đến các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Welltone Luxury Residence tại phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản và các phụ lục đính kèm. Trong năm, hai bên đã đạt thỏa thuận Công ty sẽ hoàn trả một phần tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư VHR. Số dư nhận đặt cọc còn lại đến 31/12/2025 là 70.000.000.000 VND. 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.

(iii) Khoản tiền nhận hợp tác từ bà Vũ Thị Nguyệt Nhung để triển khai phát triển ngành nông nghiệp tại Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC (Công ty con) ("Nagri") với tổng số vốn góp là: 50.000.000.000 VND, thời hạn hợp tác là 5 năm, Công ty sẽ phân chia lợi nhuận cho bà Nhung dựa trên kết quả kinh doanh hàng năm của Nagri.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	238.944.955.243	238.944.955.243	308.799.454.486	308.799.454.486
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	69.553.062.907	69.553.062.907	79.195.146.907	79.195.146.907
Vay dài hạn đến hạn trả	6.039.961.957	6.039.961.957	3.150.000.000	3.150.000.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt	-	-	150.000.000	150.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	6.039.961.957	6.039.961.957	3.000.000.000	3.000.000.000
Trái phiếu (3)	160.000.000.000	160.000.000.000	223.070.000.000	223.070.000.000
Vay cá nhân (4)	3.351.930.379	3.351.930.379	3.384.307.579	3.384.307.579
b. Vay dài hạn	40.200.000.000	40.200.000.000	45.050.000.000	45.050.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	40.200.000.000	40.200.000.000	45.050.000.000	45.050.000.000
Cộng	279.144.955.243	279.144.955.243	353.849.454.486	353.849.454.486

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Công ty và thể hiện sự quyết tâm của Công ty đối với nghĩa vụ thanh toán của mình.

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính (xem thuyết minh trang 40-43).

c. Số vay quá hạn chưa thanh toán	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
Vay Ngân hàng (i)	71.503.062.907	11.472.377.724	-	-
Trái phiếu (ii)	160.000.000.000	64.733.555.044	223.070.000.000	41.231.505.963
Cộng	231.503.062.907	76.205.932.768	223.070.000.000	41.231.505.963

(i) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán gốc vay với giá trị là 13.686.904.562 VND cho các ngân hàng.

(ii) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán toàn bộ lãi trái phiếu với số tiền là 13.159.768.932 VND của gói trái phiếu NRCH2123001. Như vậy, Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ của gói trái phiếu NRCH2123001. Đồng thời, Công ty đã thanh toán 800.000.000 VND gốc trái phiếu của gói trái phiếu NRCH2123002.

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 44.

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% vốn thực góp tại 31/12/2025	31/12/2025	01/01/2025
	Bà Hà Thị Kim Thanh	16,35%	151.387.670.000
Các cổ đông khác	83,65%	774.589.950.000	773.652.630.000
Cộng	100%	925.977.620.000	925.977.620.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	925.977.620.000	925.977.620.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	925.977.620.000	925.977.620.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	925.977.620.000	925.977.620.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

-

d. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

31/12/2025 01/01/2025

92.597.762 92.597.762

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

92.597.762 92.597.762

Cổ phiếu phổ thông

92.597.762 92.597.762

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

10.000 10.000

e. 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**

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2025 Năm 2024

Doanh thu cung cấp dịch vụ

15.914.601.095 5.149.234.224

Cộng**15.914.601.095 5.149.234.224****2. Giá vốn hàng bán**

Năm 2025 Năm 2024

Giá vốn cung cấp dịch vụ

1.180.251.859 614.753.175

Cộng**1.180.251.859 614.753.175****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Năm 2025 Năm 2024

Lãi tiền gửi

254.331 304.200

Cộng**254.331 304.200****4. Chi phí tài chính**

Năm 2025 Năm 2024

Lãi tiền vay, lãi trái phiếu

35.194.659.161 53.294.725.238

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

8.399.760.677 60.752.389

Chi phí tài chính khác

- 50.000.000

Cộng**43.594.419.838 53.405.477.627**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	11.912.936.730	22.369.548.275
Chi phí đồ dùng văn phòng	95.392.934	29.453.462
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.195.424.920	1.053.697.067
Thuế, phí và lệ phí	5.389.696	5.389.696
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(65.360.588.103)	56.445.118.103
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.750.788.599	1.561.452.979
Chi phí bằng tiền khác	262.957.364	119.527.579
Cộng	(50.137.697.860)	81.584.187.161
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	69.000.000.000
Các khoản khác	-	2.005
Cộng	-	69.000.002.005
7. Chi phí khác		
Các khoản phạt, chậm nộp tiền lãi vay, thuế và các khoản bảo hiểm	11.451.655.174	20.556.867.924
Chi phí tổn thất dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	-	53.481.515.399
Các khoản khác	9.250.000	2.322.261.938
Cộng	11.460.905.174	76.360.645.261
8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	12.778.514.618	22.369.548.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.281.649.453	1.397.456.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.080.020.667	1.867.290.361
Chi phí khác bằng tiền	262.957.364	119.527.579
Cộng	16.403.142.102	25.753.822.233

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.816.976.415	(137.815.522.795)
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	29.319.879.242	44.901.342.308
- Các khoản điều chỉnh tăng	29.319.879.242	44.901.342.308
+ Chi phí không được trừ	11.451.655.174	19.083.053.003
+ Chi phí lãi vay theo ND 132	17.868.224.068	25.818.289.305
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	39.136.855.657	(92.914.180.487)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp thông thường	20%	20%
4. Chuyển lỗ từ năm trước	(39.136.855.657)	
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	-	-

(*) 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. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2025		
VND	+100	(2.778.600.768)
	-100	2.778.600.768
Năm 2024		
VND	+100	(3.008.565.408)
	-100	3.008.565.408

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Các khoản phải thu

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và đối với các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty thực hiện kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác đầu tư nên rủi ro là có thể kiểm soát, đối với các khoản phải thu quá hạn, khó thu hồi Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ khó đòi.

Rủi ro về các hợp đồng hợp tác đầu tư vào dự án bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	238.944.955.243	26.000.000.000	14.200.000.000	279.144.955.243
Phải trả người bán	4.111.356.578	-	-	4.111.356.578
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	190.873.947.500	122.878.655.311	-	313.752.602.811
Cộng	433.930.259.321	148.878.655.311	14.200.000.000	597.008.914.632
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	308.799.454.486	26.000.000.000	19.050.000.000	353.849.454.486
Phải trả người bán	4.075.498.937	-	-	4.075.498.937
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	138.861.749.813	162.878.655.311	-	301.740.405.124
Cộng	451.736.703.236	188.878.655.311	19.050.000.000	659.665.358.547

Rủi ro thanh khoản cao, Công ty cam kết có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng nhà cửa vật kiến trúc, phương tiện vận tải, quyền sử dụng đất của Công ty làm tài sản thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Đạt để cầm cố, thế chấp cho khoản vay cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Đạt và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản để cầm cố, thế chấp cho các gói Trái phiếu của Công ty (Thuyết minh số V.16 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 45.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	74.704.499.243	45.645.383.579

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Công ty không có khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác xảy ra yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2026/NQ-HĐQT ngày 11/3/2026, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua chủ trương tăng vốn tại Công ty Cổ phần Danh Khôi TK. Theo đó, giá trị vốn góp bổ sung là 500 tỷ đồng với hình thức mua cổ phần phát hành thêm trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu của DKTK. Sau đợt góp vốn thì tỷ lệ sở hữu của NRC tại DKTK là 85,69% vốn điều lệ. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đang triển khai góp vốn theo kế hoạch.

Ngoài sự kiện trên thì không phát sinh thêm sự kiện nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính này.

3. Giao dịch với các bên liên quan: xem trang 46-51.**4. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") về hoạt động liên tục**

Trong năm 2025, tác động kết hợp với sự hồi phục chậm của thị trường bất động sản, việc thiếu hụt dòng tiền, các nghĩa vụ nợ ngắn hạn đã quá hạn thanh toán, nợ dài hạn đến hạn trả trong ngắn hạn, các hạn chế về khả năng huy động vốn trên thị trường tài chính đã gia tăng áp lực thanh khoản trong ngắn hạn của Công ty. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu, vay và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn, (ii) tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh, (iii) nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cường chế thuế, (iv) hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, (v) mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Công ty, (vi) các giả định khác.

Các yếu tố nêu trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") về hoạt động liên tục (tiếp theo)**Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:**

(i) Đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nợ vay và trái phiếu đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn là 311.808.995.675 VND, trong đó đang bao gồm lãi trái phiếu và lãi vay là 76.215.970.811 VND. Công ty đang đàm phán việc thanh toán các số dư nợ còn lại như sau:

- Khoản vay Ngân hàng: đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán nợ vay được 13.686.904.562 VND.

- Nợ gốc của trái phiếu số NRCH2123002: Công ty đã gửi tiếp tục gửi công văn số 24/2025/CV-DKG ngày 15/8/2025 cho Chủ sở hữu Trái phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BSC") và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình để đề nghị gia hạn thêm thời hạn thanh toán nợ gốc chậm nhất đến tháng 01/2027;

- Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán toàn bộ lãi trái phiếu với số tiền là 13.159.768.932 VND của gói trái phiếu NRCH2123001. Như vậy, Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ của gói trái phiếu NRCH2123001. Đồng thời, Công ty đã thanh toán 800.000.000 VND gốc trái phiếu của gói trái phiếu NRCH2123002.

Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Ban điều hành Công ty cam kết sẽ sử dụng toàn bộ nguồn thu từ việc thu hồi nguồn tiền của các khoản phải thu, nguồn tiền từ chào bán cổ phiếu riêng lẻ và nguồn tiền phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của mình để thanh toán đầy đủ cho Chủ sở hữu trái phiếu về nợ gốc, lãi, phí (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty phát sinh liên quan đến gói trái phiếu riêng lẻ.

(ii) Đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền, khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Công ty đã làm việc với các bên nhận ký quỹ môi giới độc quyền và các bên nhận hợp tác kinh doanh để lên kế hoạch thu tiền dự kiến trong 12 tháng tới dựa trên các cam kết. Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Công ty đã thu được 494.457.500.000 VND từ các bên nhận ký quỹ, bên nhận hợp tác kinh doanh. Ban điều hành Công ty tin rằng, các khoản phải thu còn lại sẽ được thu theo đúng kế hoạch đưa ra.

(iii) Nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế.

Tại ngày phê duyệt báo cáo này, Công ty vẫn đang nỗ lực làm việc với Cơ quan thuế về tiến độ nộp thuế và tháo gỡ cưỡng chế thuế. Và Ban điều hành Công ty cam kết toàn bộ nợ thuế đang bị cưỡng chế sẽ được thanh toán bằng nguồn thu từ các khoản cho vay, các khoản phải thu từ hợp tác kinh doanh.

(iv) Hoàn thành phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.

Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 ngày 25/10/2025 về kế hoạch tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ với giá trị chào bán là 925 tỷ với mục đích chào bán để trả nợ thuế, trả gốc, lãi trái phiếu và đầu tư các sản phẩm là căn hộ thuộc dự án The Weltone Luxury Residence.

(v) Mở rộng ngành nghề kinh doanh mới đem lại lợi nhuận trong ngắn hạn cho Công ty, thoái vốn các khoản đầu tư chưa hiệu quả

Xây dựng nền tảng và chiến lược phát triển trong các lĩnh vực kinh doanh trọng điểm: bất động sản, lương thực, dược phẩm, vật tư y tế và chăm sóc sức khỏe.

(vi) Các giả định khác

- Chủ tịch Hội đồng Quản trị và các cổ đông lớn của Công ty sẽ đồng hành và hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

- Đẩy nhanh việc thu tiền Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 phát sinh từ thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) để tái đầu tư và thanh toán nợ đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") về hoạt động liên tục (tiếp theo)

- Công ty tiếp tục thực hiện định hướng xây dựng, phát triển bộ máy nhân sự chất lượng cao, đa năng, để đảm bảo triển khai và quản lý hiệu quả hoạt động kinh doanh. Ban hành quy định nội bộ, tối ưu các quy trình vận hành để đảm bảo tính nhất quán.

Từ các yếu tố nêu trên, Ban điều hành Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày phê duyệt báo cáo tài chính này. Theo đó, Ban điều hành Công ty đánh giá rằng báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	ĐỐI TƯỢNG NỢ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	ĐỐI TƯỢNG NỢ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	35.063.060.000	17.531.530.000	144.626.636.207	61.734.518.104		
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	-	-	52.894.000.000	15.868.200.000	Khoản thu quá hạn từ 2-3 năm	
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	-	-	50.779.576.207	25.389.788.104	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	34.290.000.000	17.145.000.000	40.180.000.000	20.090.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	773.060.000	386.530.000	773.060.000	386.530.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	

V.7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	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
Số dư cuối năm	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
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
<i>Khấu hao trong năm</i>	169.145.544	687.482.640	-	3.753.589	860.381.773
Số dư cuối năm	1.087.348.799	4.478.151.294	584.980.453	218.345.172	6.368.825.718
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 năm	5.013.402.384	2.396.674.852	-	-	7.410.077.236

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.155.697.282 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 803.325.625 VND.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Vay và nợ thuê tài chính

<u>Số hợp đồng vay</u>	<u>Thời hạn vay (*)</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Số dư khoản vay</u>	<u>Tài sản đảm bảo</u>
(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng tín dụng số 808.13/2021/9804561/HĐTD ngày 08/09/2022	10 tháng	8,7%/năm	3.753.797.342	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
Hợp đồng tín dụng số 808.15/2021/9804561/HĐTD ngày 12/10/2022	10 tháng	9,5%/năm	2.098.696.477	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
Hợp đồng tín dụng số 808.16/2021/9804561/HĐTD ngày 14/10/2022	10 tháng	9,5%/năm	851.449.536	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
Hợp đồng tín dụng số 808.17/2021/9804561/HĐTD ngày 31/10/2022	10 tháng	9,7%/năm	30.000.000.000	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
Hợp đồng tín dụng số 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	22.035.000.000	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
Hợp đồng tín dụng số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	179.928.250	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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) bao gồm các hợp đồng vay sau:				
Hợp đồng tín dụng số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10%/năm	5.986.000.000	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
Hợp đồng tín dụng số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10%/năm	943.233.720	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
Hợp đồng tín dụng số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10%/năm	1.684.135.295	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
Hợp đồng tín dụng số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10%/năm	2.020.822.287	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
			Tổng cộng	69.553.062.907

(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán: 11.786.784.645 VND. Giá trị gốc vay còn lại đã quá hạn thanh toán là: 57.766.278.262 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư khoản vay (***)	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng vay số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	46.239.961.957	

(***) Trong đó, số dư khoản vay bị quá hạn thanh toán là 1.950.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán 1.900.119.917 VND

(3) Thuyết minh chi tiết trái phiếu

Đơn vị báo lãnh/tư vấn phát hành	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Lãi suất	Số dư trái phiếu (****)	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Công ty CP Chứng khoán BIDV (I)	29/12/2021	Tháng 12/2024	11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần	160.000.000.000	Toàn bộ số tiền thu được dùng để tăng quy mô vốn hoạt động tài trợ vốn cho hoạt động môi giới bất động sản của Công ty, cụ thể: ký quỹ bảo đảm độc quyền môi giới và bao tiêu sản phẩm theo Hợp đồng bảo đảm môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐBBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021 (và các phụ lục nếu có) giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư Bất động sản NTR.	Quyền sử dụng đất và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan từ 95 nền đất có diện tích 10.272,6 m2 thuộc Phân khu 2, Phân khu 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, Khu kinh tế Nhơn Hội thuộc sở hữu của Công ty CP Phát triển Bất động sản Phát Đạt. Và toàn bộ khoản tiền mà Công ty sẽ nhận được thuộc về hoặc liên quan đến Hợp đồng bảo đảm môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐBBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(**) Công ty đã thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn, kết quả mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, cụ thể như sau:

(i) Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200.000.000.000 VND. Từ thời điểm công bố mua lại đến thời điểm lập báo cáo này, đã mua lại thành công 40.000.000.000 VND.

Gói trái phiếu NRCH2123002 tiếp tục quá hạn thanh toán sau khi tái cơ cấu nợ với số tiền quá hạn thanh toán là 160.000.000.000 VND.

(4) Thuyết minh chi tiết các khoản vay cá nhân

Khoản vay từ các cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động với lãi suất 12%/năm. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Trong đó, các khoản vay cá nhân các bên liên quan bao gồm:

Tên cá nhân	31/12/2025	01/01/2025
Ông Lê Thống Nhất	386.460.000	386.460.000
Ông Nguyễn Huy Cường	384.870.600	384.870.600
Ông Nguyễn Hữu Quang	419.822.100	419.822.100
Tổng cộng	1.191.152.700	1.191.152.700

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Số dư đầu năm trước	925.977.620.000	29.461.170.400	11.210.568.126	176.915.693.242	1.143.565.051.768
Lỗ trong năm	-	-	-	(137.815.522.795)	(137.815.522.795)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316.754.713	(316.754.713)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	(633.509.426)	(633.509.426)
Số dư cuối năm trước	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	38.149.906.308	1.005.116.019.547
Số dư đầu năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	38.149.906.308	1.005.116.019.547
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	9.816.976.415	9.816.976.415
Số dư cuối năm nay	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	47.966.882.723	1.014.932.995.962

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	9.288.713.160	-	5.393.055.858	-
- Phải thu về cho vay	-	-	52.894.000.000	(37.025.800.000)
- Phải thu khác	527.390.873.454	(17.531.530.000)	951.014.623.828	(45.866.318.103)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.284.878.407	-	100.822.162	-
TỔNG CỘNG	537.964.465.021	(17.531.530.000)	1.009.402.501.848	(82.892.118.103)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	279.144.955.243	-	353.849.454.486	-
- Phải trả người bán	4.111.356.578	-	4.075.498.937	-
- Phải trả khác	313.752.602.811	-	301.740.405.124	-
TỔNG CỘNG	597.008.914.632	-	659.665.358.547	-
			520.432.935.021	926.510.383.745
			279.144.955.243	353.849.454.486
			4.111.356.578	4.075.498.937
			313.752.602.811	301.740.405.124
			597.008.914.632	659.665.358.547

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan

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 Đầu tư Du lịch Hà Nội Non Nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (bên liên quan trước đây)
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
Công ty Cổ phần Bất động sản - Du lịch Sài Gòn Non Nước
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC
Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG
Công ty TNHH NRC Pharma
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK
Bà Hà Thị Kim Thanh
Ông Lê Thống Nhất

Ông Nguyễn Huy Cường

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
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 Con giúp tiếp
Công ty Con (chưa góp vốn)
Công ty liên kết
Cổ đông lớn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên HĐQT (từ ngày 24/6/2025 đến ngày 15/8/2025)

Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 15/8/2025)

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/8/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan

Bà Hàn Thị Quỳnh Thi
Ông Trần Vi Thoại
Bà Nguyễn Thị Hương Giang
Ông Trần Đại Dương

Ông Hồ Đức Toàn
Ông Bùi Đức Hoàn

Ông Trịnh Văn Bảo
Ông Nguyễn Hữu Quang
Bà Trần Ngọc Chiêu
Bà Nguyễn Thị Vân

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng và hợp tác kinh doanh với các bên liên quan được thực hiện theo các mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần đảm bảo, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Việc đánh giá này được thực hiện cho mọi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Mối quan hệ

Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT (bỏ nhiệm ngày 24/6/2025)
Thành viên (bỏ nhiệm ngày 25/10/2025)
Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)/
Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)
Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)
Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 15/8/2025)/
Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến ngày 15/8/2025)
Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)
Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/5/2025)
Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 20/5/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (*)	Phải thu tiền cho thuê văn phòng	6.357.499.526	5.149.234.224
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (*)	Phải thu tiền phí tư vấn	1.983.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	Cho thuê văn phòng	58.692.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Cho thuê văn phòng	30.660.000	-
Công ty TNHH NRC Pharma	Cho thuê văn phòng	26.280.000	-
Cộng		8.456.131.526	5.149.234.224
(*) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu 7.276.000.000 VND và còn trừ công nợ với giá trị là 927.231.528 VND.			
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư, chi hộ	463.746.853.916	569.764.578.630
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	Phải thu từ thanh lý khoản ký quỹ hợp đồng môi giới độc quyền	159.910.438.356	159.910.438.356
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Chuyển tiền	6.086.970.635	6.086.970.635
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý Tài sản DKPM	Ký quỹ hợp đồng môi giới	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Phải thu từ thanh lý hợp đồng Nhà mẫu	-	50.779.576.207
Công ty TNHH NRC Pharma	Chuyển tiền	165.802.757	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Chuyển tiền	18.807.000	-
Cộng	Chi hộ	26.829.000	-
		642.955.701.664	799.541.563.828

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)		31/12/2025	01/01/2025
Các khoản phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải trả tiền thuê văn phòng	(459.971.314)	(459.971.314)
Cộng		(459.971.314)	(459.971.314)
Các bên liên quan			
Các khoản phải trả khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Nội dung nghiệp vụ		
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu cọc	(70.000.000.000)	(160.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Thu cọc	(2.878.655.311)	(2.878.655.311)
Ông Lê Thống Nhất	Cần trừ công nợ	-	(3.887.724.714)
Ông Nguyễn Huy Cường	Mượn tiền	(10.837.500.000)	-
Ông Trần Vi Thoại	Chi hộ	(21.839.280)	-
Ông Trịnh Văn Bảo	Chi hộ	(120.000.000)	-
Cộng	Mượn tiền	(175.000.000)	-
Các khoản vay		(84.032.994.591)	(166.766.380.025)
Các khoản vay			
Ông Lê Thống Nhất	Vay	31/12/2025	01/01/2025
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	(386.460.000)	(386.460.000)
Ông Nguyễn Hữu Quang	Vay	(384.870.600)	(384.870.600)
Cộng	Vay	(419.822.100)	(419.822.100)
		(1.191.152.700)	(1.191.152.700)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Doanh thu cho thuê văn phòng, tiền điện, tiền nước	5.140.059.017	5.149.234.224
	Thu tiền cán trừ công nợ Royal	2.648.785.540	178.400.000.000
	Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	5.890.000.000	130.844.218.018
	Hoàn trả khoản cán trừ công nợ	2.648.785.540	250.000.000
	Chi hộ lương	1.111.214.460	1.238.939.174
	Cán trừ công nợ Royal	-	2.270.816.900
	Thu phạt Barya theo Biên bản thanh lý	-	66.000.000.000
	Thu hồi tiền thanh lý Barya	-	181.408.124.118
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thu tiền cho thuê văn phòng và điện nước	-	807.849.526
	Thu tiền theo biên bản thanh lý	50.779.576.207	1.669.000.000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Thu tiền cọc	-	75.924.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Doanh thu tư vấn quản lý	4.983.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC	Doanh thu cho thuê văn phòng	58.692.000	-
	Chi hộ	165.802.757	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Doanh thu cho thuê văn phòng	30.660.000	-
	Chi hộ	26.829.000	-
	Góp vốn	169.800.000.000	-
Công ty TNHH NRC Pharma	Doanh thu cho thuê văn phòng	26.280.000	-
	Chi hộ	18.807.000	-

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt

Ban Điều hành	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Lê Thông Nhất	Chủ tịch HĐQT	1.551.851.853	1.163.071.223
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	475.792.593	894.609.684
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT	307.592.593	60.000.000
Ông Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)/ Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 17/02/2025)	147.148.147	550.451.861
Ông Trần Đại Dương	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 25/10/2025)	20.000.000	-
Ông Vũ Ngọc Châu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 25/6/2024)	-	30.000.000
Ông Bùi Đức Hoàn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)	60.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc	1.436.851.853	1.113.071.223
Ông Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 06/01/2025)	11.583.333	986.328.417
Ông Trịnh Văn Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 15/8/2025)/ Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến ngày 15/8/2025)	1.630.935.185	-
Bà Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 20/5/2025)	388.888.889	-
Bà Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/5/2025)	190.907.407	467.366.384
Cộng		6.221.551.853	5.294.898.792