



MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA**

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN

BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	06 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 52

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC), 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 18 vào ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi tên Công ty.

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

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: National Realty Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt: National Realty Corporation.

Mã chứng khoán: NRC.

Trụ sở chính: Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, thành phố 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 kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Huy Cường	Phó Chủ tịch
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên
Ông	Trần Đại Dương	Thành viên
Bà	Ngô Thị Như Phượng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/6/2026)
Bà	Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/6/2026)

Ủy ban Kiểm toán

Ông	Trần Đại Dương	Chủ tịch Ủy ban
Ông	Trần Vi Thoại	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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
Bà	Hàn Thị Quỳnh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Trần Tuấn Hào	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/7/2026)
Bà	Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp;
- 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 thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ liên quan đến Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

6. Phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (*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 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Chúng tôi đảm bảo thông tin trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét 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.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

11/11/2026
T
E
A
I
P
O
F
N: 0

11/11/2026
T
E
A
I
P
O
F
N: 0

Số A0726357-SXR/MOORE AISC-DN5

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia** (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số IX.5 - Trình bày thông tin chi tiết về hoạt động liên tục. Theo đó, thông tin về nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn, Công ty đã vi phạm một số cam kết về thời hạn thanh toán gốc và lãi đối với trái phiếu, nợ vay, và chưa thanh toán hết nợ thuế, nợ phải trả nhà cung cấp.

Công ty đã nhận được các thư cam kết thanh toán các khoản công nợ hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư. Do vậy, 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) chủ động 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 mạnh triển khai các hình thức huy động vốn thông qua các nhà đầu tư chiến lược và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ khoản gốc, lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản phải thu khác, (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, (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.

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 01 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		454.731.569.034	736.523.982.305
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.183.357.153	1.284.878.407
1. Tiền	111		1.183.357.153	1.284.878.407
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		442.103.933.187	723.787.705.570
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.724.995.939	9.288.713.160
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		31.908.000	1.620.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	441.503.529.248	732.028.902.410
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.4	(5.156.500.000)	(17.531.530.000)
III. Hàng tồn kho	140	V.6	9.635.820.663	9.618.060.663
1. Hàng tồn kho	141		9.635.820.663	9.618.060.663
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.808.458.031	1.833.337.665
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	59.209.881	168.109.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.749.248.150	1.665.228.161
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.300.122.577.354	990.559.490.241
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		357.910.438.356	395.753.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	357.910.438.356	395.753.500.000
II. Tài sản cố định	220		65.303.261.338	65.836.309.270
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.981.763.144	7.410.077.236
Nguyên giá	222		13.778.902.954	13.778.902.954
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.797.139.810)	(6.368.825.718)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58.321.498.194	58.426.232.034
Nguyên giá	228		59.462.034.270	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.140.536.076)	(1.035.802.236)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	65.620.500.000	65.726.400.000
Nguyên giá	241		66.150.000.000	66.150.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(529.500.000)	(423.600.000)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	811.171.868.017	463.109.140.199
1. Đầu tư vào công ty con	261		819.600.000.000	371.800.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	99.800.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(8.428.131.983)	(8.490.859.801)
V. Tài sản dài hạn khác	270		116.509.643	134.140.772
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	116.509.643	134.140.772
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		1.754.854.146.388	1.727.083.472.546

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	733.183.554.275	712.150.476.584
I. Nợ ngắn hạn	310	621.504.898.964	549.071.821.273
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 V.11	4.078.371.482	4.111.356.578
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 V.12	1.803.644.625	2.003.644.625
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314 V.13	99.709.087.947	94.672.460.537
4. Phải trả người lao động	315	5.552.290.898	6.717.143.608
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316 V.14	124.894.261.358	119.054.506.734
6. Phải trả ngắn hạn khác	320 V.15a	112.697.470.506	64.777.586.751
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321 V.16a	264.442.086.366	249.957.455.243
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	8.327.685.782	7.777.667.197
II. Nợ dài hạn	330	111.678.655.311	163.078.655.311
1. Phải trả dài hạn khác	338 V.15b	72.878.655.311	122.878.655.311
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339 V.16b	38.800.000.000	40.200.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400 V.17	1.021.670.592.113	1.014.932.995.962
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	925.977.620.000	925.977.620.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	925.977.620.000	925.977.620.000
2. Thặng dư vốn	412	29.461.170.400	29.461.170.400
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	11.821.832.131	11.527.322.839
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420	54.409.969.582	47.966.882.723
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	47.083.354.846	38.149.906.308
LNST chưa phân phối kỳ này	420b	7.326.614.736	9.816.976.415
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440	1.754.854.146.388	1.727.083.472.546

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Phi Yến

Nguyễn Thị Vân



Trịnh Văn Bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 02 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17.690.060.000	11.201.240.722
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		17.690.060.000	11.201.240.722
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	190.472.772	1.051.529.195
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.499.587.228	10.149.711.527
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	6.000.109.600	88.246
6. Chi phí tài chính	23	VI.4	17.929.322.486	18.567.580.342
Trong đó: Chi phí đi vay	24		17.992.050.304	18.565.644.242
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(3.839.825.661)	(19.330.159.126)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	30		9.410.200.003	10.912.378.557
9. Thu nhập khác	31	VI.6	6.892.191.781	-
10. Chi phí khác	32	VI.7	3.799.375.869	5.274.225.325
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.092.815.912	(5.274.225.325)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.503.015.915	5.638.153.232
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.176.401.179	4.088.689.360
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	60		7.326.614.736	1.549.463.872

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Phi Yên

Nguyễn Thị Vân

Trịnh Văn Bảo



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.503.015.915	5.638.153.232
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	638.947.932	642.701.521
Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	(12.437.757.818)	(25.473.863.900)
Chi phí đi vay	06	VI.4	17.992.050.304	18.565.644.242
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.696.256.333	(627.364.905)
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		483.817.844.038	61.709.867.998
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(17.760.000)	-
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		2.700.898.056	3.469.726.353
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		126.530.752	29.429.628
Chi phí đi vay đã trả	14		(17.960.696.346)	(1.462.196.548)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(510.225.210)	(424.722)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(39.000.000)	(31.027.778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		486.813.847.623	63.088.010.026
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(500.000.000.000)	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.2	45.206.999.999	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.3	(32.122.368.876)	(63.102.377.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		13.084.631.123	(63.102.377.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(101.521.254)	(14.367.174)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.284.878.407	100.822.162
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	1.183.357.153	86.454.988

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Phi Yến

Nguyễn Thị Vân



Trịnh Văn Bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC), 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 18 vào ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi tên Công ty.

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

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

Tên tiếng Anh: National Realty Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt: National Realty Corporation.

Mã chứng khoán: NRC.

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

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

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.

5. 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.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Trong 6 tháng đầu năm 2026, 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.

7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 6 năm 2026: 30 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29 người).

NG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
N THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

8. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con trực tiếp

T	Tên Công ty con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/6/2026			01/01/2026		
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (Trước đây là: Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)	2021	Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	85,69%	85,69%	49,90%	49,90%	49,90%	49,90%
	Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	2025	Tầng 12 (1206) Citilight Tower, 45 Võ Thị Sáu, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99,88%	99,88%	99,88%	99,88%	99,88%	99,88%
	Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	2025	Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn nông sản	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	2022	Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	0,00%	0,00%	50,66%	50,66%	50,66%	50,66%

Danh sách công ty con sở hữu gián tiếp

T	Tên Công ty con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/6/2026			01/01/2026		
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG (*)	2022	Áp Bắc Sơn, xã Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam	Bán buôn nông sản	78,74%	78,74%	78,74%	78,74%	78,74%	78,74%

(*) Theo nghị quyết số 12.1.2026/NQ-HĐQT ngày 30/5/2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án thoái vốn tại Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG và chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp đang sở hữu cho ông Nguyễn Huy Cường (bên liên quan). Đến ngày 27/7/2026, Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty con này.

Danh sách các công ty con chưa thực hiện góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Thuyết minh này là bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, Công ty đã thực hiện điều chỉnh phi hồi tố số liệu so sánh của kỳ trước nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc chuyển đổi đã được phản ánh trên các chỉ tiêu liên quan của Báo cáo tài chính và được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

10. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định Công ty tiếp tục hoạt động liên tục. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xác định có một số yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, trên cơ sở các kế hoạch và biện pháp khắc phục đã được xây dựng và đang triển khai, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty vẫn có khả năng tiếp tục hoạt động liên tục. Các yếu tố không chắc chắn trọng yếu và các biện pháp xử lý của Ban Tổng Giám đốc được trình bày tại Thuyết minh số IX.5 - Giả định về hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị Công ty, Ban Tổng Giám đốc Công ty.

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

1. Niên độ và kỳ 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.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ kế toán, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") và các quy định có liên quan 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.

Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn.

Đối với các khoản tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đầu tư vào công ty con; công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát. Ảnh hưởng đáng kể thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết hoặc có khả năng tham gia vào các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư, đối với các khoản đầu tư niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: Công cụ, dụng cụ và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện các dự án, các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

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.

Bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Tại ngày kết thúc năm tài chính/kỳ kế toán, Công ty thuyết minh giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trên cơ sở thông tin thị trường hoặc các phương pháp định giá phù hợp. Trường hợp không thể xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, Công ty thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Công ty ghi nhận tổn thất bằng cách điều chỉnh giảm nguyên giá và ghi nhận vào giá vốn; Trường hợp giá trị phục hồi, được ghi tăng nhưng không vượt quá giá gốc ban đầu.

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao TSCĐ

TSCĐ liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ;

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

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

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

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

Doanh nghiệp định kỳ xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao TSCĐ; khi có thay đổi đáng kể, các ước tính này được điều chỉnh tương ứng. Việc thay đổi phương pháp khấu hao chỉ thực hiện khi có sự thay đổi trong cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản và được áp dụng cho kỳ hiện tại và các kỳ tiếp theo, đồng thời được thuyết minh trên Báo cáo tài chính.

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân độc lập. Việc ghi nhận kế toán phụ thuộc vào bản chất hợp đồng và mức độ kiểm soát của doanh nghiệp (có hoặc không có quyền đồng kiểm soát).

Công ty căn cứ vào điều khoản và bản chất của hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) để đánh giá mức độ kiểm soát, bao gồm việc xác định có hay không quyền đồng kiểm soát đối với BCC, làm cơ sở áp dụng phương pháp kế toán phù hợp.

6.1. Đối với trường hợp doanh nghiệp là bên có quyền đồng kiểm soát BCC

BCC hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là các thỏa thuận hợp tác không hình thành pháp nhân riêng biệt. Theo đó, các bên tham gia thực hiện hoạt động và được hưởng quyền lợi theo các bên tham gia thực hiện hoạt động và hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ vào bản chất và các điều khoản của hợp đồng, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính của mình phần lợi ích kinh tế tương ứng với quyền và nghĩa vụ trong BCC, bao gồm tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí liên quan; đơn vị kế toán BCC chỉ thực hiện việc tập hợp và phân bổ, không ghi nhận toàn bộ kết quả hoạt động của BCC. Chi phí phát sinh riêng được ghi nhận bởi bên phát sinh; các chi phí và doanh thu chung được phân bổ theo thỏa thuận hợp đồng và ghi nhận theo phần được hưởng hoặc phải chịu trên cơ sở các bảng phân bổ và chứng từ liên quan được các bên xác nhận.

Bên nhận góp vốn (bên kế toán BCC) ghi nhận các giao dịch theo bản chất kinh tế của hợp đồng.

Trường hợp hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC: Đối với các hợp đồng BCC mà các bên tham gia được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả hoạt động của BCC, Công ty ghi nhận các khoản tiền nhận từ các bên tham gia là các khoản phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính của Công ty theo quy định của hợp đồng. Phần lợi ích phải phân chia cho các bên tham gia được ghi nhận là khoản phải trả và được thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)

Trường hợp lợi ích cố định, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh: Khoản góp vốn từ các bên tham gia có bản chất là thuê tài sản, Công ty không ghi nhận tài sản nhận góp mà ghi nhận chi phí thuê tương ứng trong kỳ. Trường hợp khoản góp vốn có bản chất là giao dịch vay, Công ty ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ và các khoản phải trả khác.

9. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, lãi chậm nộp thuế và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, trái phiếu có tài sản bảo đảm, và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa tài sản được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các 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 phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính 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.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: lãi tiền gửi thanh toán và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của dịch vụ bán trong kỳ; 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.

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay, lãi trái phiếu, dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính 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.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

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

19. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

20. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục không có số dư và phát sinh

Các khoản mục quy định trong Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 không được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền

Các khoản tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/6/2026	01/01/2026
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	1.183.357.153	1.284.878.407
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	1.100.746.964	1.201.058.473
+ Các Ngân hàng khác	82.610.189	83.819.934
Cộng	1.183.357.153	1.284.878.407

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào công ty con		819.600.000.000	811.171.868.017		371.800.000.000	363.309.140.199
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland (i)	99,88%	169.800.000.000	169.800.000.000	99,88%	169.800.000.000	169.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp công nghệ cao NRC (ii)	100,00%	50.000.000.000	41.571.868.017	100,00%	50.000.000.000	41.638.130.839
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (iii)	85,69%	599.800.000.000	599.800.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (iv)	0,00%	-	-	50,66%	152.000.000.000	151.871.009.360
Đầu tư vào công ty liên kết		-	-		99.800.000.000	99.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (iii)	-	-	-	49,90%	99.800.000.000	99.800.000.000
Tổng		819.600.000.000	811.171.868.017		471.600.000.000	463.109.140.199

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 0318910191, đăng ký đầu ngày 11 tháng 4 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Trong kỳ, Công ty hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

Công ty đã góp vốn 50.000.000 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 0317010293, đăng ký thay đổi mới nhất lần 04 ngày 06 tháng 4 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2026/NQ-HĐQT ngày 11/3/2026, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định thông qua chủ trương góp vốn tại NRC Property. 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 NRC Property. Sau đợt góp vốn thì tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NRC Property là 85,69% vốn điều lệ. Trong kỳ, Công ty con này đang trong giai đoạn hợp tác đầu tư dự án, nên chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

Công ty Cổ phần DKTK Thuận An hoạt động 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. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17 và 18/2026/NQ-HĐQT ngày 26/6/2026, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định thông qua việc thoái vốn tại DKTK Thuận An và thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng 15.200.000 cổ phần cho bà Nguyễn Hà Kim Trang với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/cổ phần, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này. Tới thời điểm lập báo cáo, Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này.

Ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

3312
BÁ
INA
LTY
RAT

HỒ CH
AISC
IN HC
AN V
TY
147-

TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BÁT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ể toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Điều chỉnh tăng khác	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/6/2026
phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	8.490.859.801	66.262.822	-	(128.990.640)	-	8.428.131.983
ng	8.490.859.801	66.262.822	-	(128.990.640)	-	8.428.131.983

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Danh Khôi Holdings	4.144.889.105	-	6.357.499.526	-
Các khách hàng khác	1.580.106.834	-	2.931.213.634	-
Cộng (*)	5.724.995.939	-	9.288.713.160	-
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	4.828.200.305	-	8.456.131.526	-
Phải thu khách hàng khác	896.795.634	-	832.581.634	-
Cộng	5.724.995.939	-	9.288.713.160	-

Số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

4. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	441.503.529.248	(5.156.500.000)	732.028.902.410	(17.531.530.000)
Phải thu tạm ứng cho nhân viên	20.090.600	-	20.090.600	-
Ký cược, ký quỹ	13.017.000.000	-	13.022.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	13.000.000.000	-	13.000.000.000	-
+ Các công ty khác	17.000.000	-	22.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	197.753.500.000	-	204.617.938.356	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (1)	197.753.500.000	-	-	-
+ Các khoản khác	-	-	204.617.938.356	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	22.587.400.847	(4.769.970.000)	459.290.000.000	(17.145.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	22.587.400.847	(4.769.970.000)	459.290.000.000	(17.145.000.000)
Phải thu khác	208.125.537.801	(386.530.000)	55.078.873.454	(386.530.000)
+ Bà Nguyễn Hà Kim Trang (3)	152.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (4)	33.050.000.000	-	39.550.000.000	-
+ Phải thu khác	23.075.537.801	(386.530.000)	15.528.873.454	(386.530.000)

4. Phải thu khác (tiếp theo)	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
b. Dài hạn	357.910.438.356	-	395.753.500.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	357.910.438.356	-	395.753.500.000	-
+ Công ty Cổ phần ABFAST (5)	198.000.000.000	-	198.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (1)	-	-	197.753.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (6)	159.910.438.356	-	-	-
Cộng (*)	799.413.967.604	(5.156.500.000)	1.127.782.402.410	(17.531.530.000)
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	46.695.270.449	(4.769.970.000)	483.045.263.308	(17.145.000.000)
Phải thu các đối tượng khác	752.718.697.155	(386.530.000)	644.737.139.102	(386.530.000)
Cộng	799.413.967.604	(5.156.500.000)	1.127.782.402.410	(17.531.530.000)

Số dư phải thu khác đối với bên liên quan chi tiết trình bày tại Thuyết minh số IX.3b – Số dư với các bên liên quan.

c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

- (1) 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 giữa Công ty với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến ("Tân Tiến") theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên. Theo biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng số 3107/2026/BBTT/TANTIEN-NRC ngày 31/7/2026, hai bên quyết định chấm dứt hợp đồng và Tân Tiến phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền cho Công ty chậm nhất đến ngày 31/3/2027. Số dư phải thu tại ngày 30/6/2026 là 197.753.500.000 VND.
- (2) Trong đó, bao gồm:
- 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings ("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 30/6/2026 là 9.087.400.847 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ công nợ này.
 - Khoản lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I với DKRH theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/2026/TLHD/NRC-DKRH/ BD ngày 16/3/2026. Số dư phải thu tại ngày 30/6/2026 là 7.500.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ số lợi nhuận trên.
 - Khoản chi phí sử dụng vốn phát sinh từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Phân khu 4 thuộc Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội giữa Công ty với DKRH theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 02/2026/TLHD/NRC-DKRH-NH4 ngày 12/3/2026. Số dư phải thu tại ngày 30/6/2026 là 6.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được số tiền nêu trên.
- (3) Khoản phải thu từ bà Nguyễn Hà Kim Trang liên quan đến việc chuyển nhượng 15.200.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần DKTK Thuận An theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 26/6/2026. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được toàn bộ số tiền này.
- (4) 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được 14.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Thuyết minh tình hình các khoản phải thu khác

(5) 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. 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 30/6/2026 là 198.000.000.000 VND.

(6) Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội tại phân khu 4 (hạng mục HH-2-1, HH-2-2 và HH-2-3) tỉnh Gia Lai giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR ("NTR") theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên giữa. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, NTR là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác kinh doanh, trong đó Công ty góp 159.910.438.356 VND và phân chia lợi nhuận thu được theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh. Số dư đã góp vốn tại ngày 30/6/2026 là 159.910.438.356 VND và khoản phải thu về hợp tác kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

ợ xấu

hĩ tiêu	30/6/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
ợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	14.445.039.477	9.288.539.477		35.063.060.000	17.531.530.000	
nãi thu khác ngắn hạn	14.445.039.477	9.288.539.477		35.063.060.000	17.531.530.000	
ông ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings	13.671.979.477	8.902.009.477	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	34.290.000.000	17.145.000.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm
ông ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	773.060.000	386.530.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm	773.060.000	386.530.000	Khoản phải thu quá hạn từ 1-2 năm
ổng cộng	14.445.039.477	9.288.539.477		35.063.060.000	17.531.530.000	

ình hình biến động dự phòng nợ phải thu

ự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau

Phải thu khác ngắn hạn

ổng

	01/01/2026		Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/6/2026
	17.531.530.000		-	(12.375.030.000)	-	5.156.500.000
	17.531.530.000		-	(12.375.030.000)	-	5.156.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	69.658.000	-	51.898.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	9.566.162.663	-	9.566.162.663	-
Cộng	9.635.820.663	-	9.618.060.663	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: 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. Chi phí chờ phân bổ	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	59.209.881	168.109.504
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.036.512	168.109.504
Các khoản khác	3.173.369	-
b. Dài hạn	116.509.643	134.140.772
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	81.381.819	101.727.273
Các khoản khác	35.127.824	32.413.499
Cộng	175.719.524	302.250.276

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tăng, giảm 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 kỳ	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Số dư cuối kỳ	6.100.751.183	6.874.826.146	584.980.453	218.345.172	13.778.902.954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	1.087.348.799	4.478.151.294	584.980.453	218.345.172	6.368.825.718
Khấu hao trong kỳ	84.572.772	343.741.320	-	-	428.314.092
Số dư cuối kỳ	1.171.921.571	4.821.892.614	584.980.453	218.345.172	6.797.139.810
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5.013.402.384	2.396.674.852	-	-	7.410.077.236
Số dư cuối kỳ	4.928.829.612	2.052.933.532	-	-	6.981.763.144

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn là: 4.928.829.612 VND.

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	1.675.741.398	59.462.034.270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	1.035.802.236	1.035.802.236
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	104.733.840	104.733.840
Số dư cuối kỳ	-	1.140.536.076	1.140.536.076
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	639.939.162	58.426.232.034
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	535.205.322	58.321.498.194

(*) 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong kỳ 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.

10. 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 kỳ	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Số dư cuối kỳ	60.855.000.000	5.295.000.000	66.150.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	423.600.000	423.600.000
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	105.900.000	105.900.000
Số dư cuối kỳ	-	529.500.000	529.500.000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	60.855.000.000	4.871.400.000	65.726.400.000
Số dư cuối kỳ	60.855.000.000	4.765.500.000	65.620.500.000

Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 1.020.000.000 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 1.020.000.000 VND). Chi phí trực tiếp phát sinh từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư trong 6 tháng đầu năm 2026 là 105.900.000 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 105.900.000 VND).

(*) 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 kỳ của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 65.620.500.000 VND.

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

(**) Đến thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 30 tháng 6 năm 2026 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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Phải trả người bán	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	4.078.371.482	4.111.356.578
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	427.110.000	507.110.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459.971.314	459.971.314
Các nhà cung cấp khác	1.327.906.863	1.280.891.959
Cộng (*)	4.078.371.482	4.111.356.578
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1.863.383.305	1.863.383.305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	427.110.000	507.110.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459.971.314	459.971.314
Các nhà cung cấp khác	1.327.906.863	1.280.891.959
Cộng (**)	4.078.371.482	4.111.356.578
(*) Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3b)	459.971.314	459.971.314
Các nhà cung cấp khác	3.618.400.168	3.651.385.264
Cộng	4.078.371.482	4.111.356.578

(**) 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	30/6/2026	01/01/2026
Các khách hàng trong nước ứng trước tiền dự án Saigon Metro Mall	1.803.644.625	2.003.644.625
Cộng	1.803.644.625	2.003.644.625

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
Thuế giá trị gia tăng (GTGT)	16.618.796.765	-	481.927.180	16.136.869.585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.043.549.044	5.176.401.179	510.225.210	75.709.725.013
Thuế thu nhập cá nhân	7.010.114.728	1.261.127.020	408.748.399	7.862.493.349
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	1.427.428	1.427.428	-
Cộng	94.672.460.537	6.438.955.627	1.402.328.217	99.709.087.947

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Công ty phù hợp với các quy định hiện hành. Tuy nhiên, việc áp dụng pháp luật thuế phụ thuộc vào cách hiểu và diễn giải của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm. Do đó, số thuế quyết toán cuối cùng có thể khác với số liệu hiện đang được ghi nhận trên Báo cáo tài chính.

Thanh tra, kiểm tra thuế

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã được cơ quan thuế thanh tra/kiểm tra đối với kỳ tính thuế từ năm 2020 đến năm 2022. Theo quyết định thanh tra thuế số 5577 ngày 01/7/2026, Công ty phải nộp bổ sung số tiền 230.087.654 VND, bao gồm thuế truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn (tiếp theo)

Nghĩa vụ thuế chưa thanh toán

Tại ngày 30/6/2026, Công ty còn nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước là 97.968.082.018 VND, chủ yếu bao gồm thuế GTGT, thuế TNDN và thuế TNCN phát sinh trong kỳ và lũy kế từ các năm trước đã đến hạn thanh toán theo quy định của pháp luật thuế.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	11.513.769.725	11.482.415.767
Chi phí lãi trái phiếu	63.680.849.271	64.733.555.044
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	45.582.591.932	41.150.643.241
Chi phí phải trả khác	4.117.050.430	1.687.892.682
Cộng	124.894.261.358	119.054.506.734

15. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	1.155.865.000	1.129.265.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2.919.558.451	2.841.380.985
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	42.165.644.850	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
Phải trả từ thanh lý hợp đồng (ii)	50.000.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.715.712.113	5.842.605.824

b. Dài hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	72.878.655.311	72.878.655.311
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (iii)	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	2.878.655.311	2.878.655.311
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	50.000.000.000
Cộng (*)	185.576.125.817	187.656.242.062

(*) Trong đó:

Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh IX.3b)	73.020.494.591	84.032.994.591
Phải trả khác	112.555.631.226	103.623.247.471
Cộng	185.576.125.817	187.656.242.062

Thuyết minh chi tiết các khoản phải trả khác của Công ty

(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 Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Phải trả khác (tiếp theo)

Thuyết minh chi tiết các khoản phải trả khác của Công ty

(ii) Khoản phải trả cho 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. Đến thời điểm lập báo cáo này, hai bên ngừng hợp tác theo biên bản thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng số 1507/2026/BBTT/NRC-VTNN ngày 15/7/2026.

(iii) Khoản nhận ký quỹ 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 Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa theo hợp đồng nguyên tắc phát triển dự án bất động sản và các phụ lục đính kèm. Số dư nhận đặt cọc còn lại đến 30/6/2026 là 70.000.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, chủ đầu tư đã nộp hồ sơ xin giấy phép đủ điều kiện mở bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BÁT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Thọ kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	Trong kỳ				30/6/2026
	01/01/2026	Tăng	Giảm	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	
a. Vay ngắn hạn	249.957.455.243	45.206.999.999	(32.122.368.876)	1.400.000.000	264.442.086.366
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	69.553.062.907	-	(11.800.000.000)	-	57.753.062.907
Vay dài hạn đến hạn trả	6.039.961.957	-	(2.689.961.957)	1.400.000.000	4.750.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	6.039.961.957	-	(2.689.961.957)	1.400.000.000	4.750.000.000
Trái phiếu thường (3)	160.000.000.000	-	(1.300.000.000)	-	158.700.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (4)	14.364.430.379	45.206.999.999	(16.332.406.919)	-	43.239.023.459
b. Vay dài hạn	40.200.000.000	-	-	(1.400.000.000)	38.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	40.200.000.000	-	-	(1.400.000.000)	38.800.000.000
Cộng (*)	290.157.455.243	45.206.999.999	(32.122.368.876)	-	303.242.086.366

(*) 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.

c. Số vay quá hạn chưa thanh toán

	30/6/2026		01/01/2026	
	Gốc quá hạn	Lãi quá hạn	Gốc quá hạn	Lãi quá hạn
Vay Ngân hàng	62.503.062.907	11.513.769.725	71.503.062.907	11.472.377.724
Trái phiếu (i)	158.700.000.000	63.680.849.271	160.000.000.000	64.733.555.044
Cộng	221.203.062.907	75.194.618.996	231.503.062.907	76.205.932.768

(i) Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán 400.000.000 VND gốc trái phiếu NRCH2123002.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
ÁNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính

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 tín dụng sau:				
Số 808.17/2021/9804561/HĐTD ngày 31/10/2022	10 tháng	9,7%/năm	24.903.943.355	Toàn bộ các hợp đồng tín dụng được 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
Số 808.18/2021/9804561/HĐTD ngày 01/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	22.035.000.000	
Số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9,7%/năm	179.928.250	
Số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10%/năm	5.986.000.000	
Số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10%/năm	943.233.720	
Số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10%/năm	1.684.135.295	
Số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10%/năm	2.020.822.287	
Tổng cộng			57.753.062.907	



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
AN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

do kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
Thông tư số 99/2025/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính

Số hợp đồng vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư khoản vay	Tài sản đảm bảo
(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm hợp đồng vay sau:				
Số 0240/KHĐN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	46.239.961.957	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty.
(3) Trái phiếu thường				
Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá				
Giá trị phát hành				
Chi phí phát hành trái phiếu				
Cộng				
Thuyết minh trái phiếu thường				
			30/6/2026	01/01/2026
			158.700.000.000	160.000.000.000
			158.700.000.000	160.000.000.000
			158.700.000.000	160.000.000.000

Công ty phát hành trái phiếu riêng lẻ theo quy định hiện hành nhằm 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 đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021 (và các phụ lục nếu có) giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR.

Mã trái phiếu	Ngày phát hành	Thời gian thanh toán	Số lượng	Mệnh giá	Giá trị phát hành (**)	Lãi suất
NRCH2123002 (*)	29/12/2021	Tháng 12/2024	2.000.000	100.000	200.000.000.000	11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
ÁNH THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(3) Trái phiếu thường

(*) Trái phiếu thường có bảo đảm, phát hành ngày 29/12/2021, ngày đáo hạn, tổng giá trị phát hành 200.000.000.000 VND, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu, lãi suất cố định 11%/năm, trả lãi 6 tháng/lần. Tài sản bảo đảm cho lô trái phiếu bao gồm 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 Cổ phần 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 đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021.

(**) 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:

- 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 41.300.000.000 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 158.700.000.000 VND.

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

- Trong đó, các khoản vay cá nhân là bên liên quan không có tài sản đảm bảo bao gồm:

Tên cá nhân	30/6/2026	01/01/2026
Ông Lê Thống Nhất	40.820.959.999	11.223.960.000
Ông Nguyễn Huy Cường	384.870.600	384.870.600
Ông Trịnh Văn Bảo	175.000.000	175.000.000
Tổng cộng	41.380.830.599	11.783.830.600

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN
 Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025					
Số dư tại ngày 01/01/2025	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	38.149.906.308	1.005.116.019.547
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.549.463.872	1.549.463.872
Số dư tại ngày 30/6/2025	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	39.699.370.180	1.006.665.483.419
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026					
Số dư tại ngày 01/01/2026	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	47.966.882.723	1.014.932.995.962
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	7.326.614.736	7.326.614.736
Trích quỹ đầu tư phát triển 2025	-	-	294.509.292	(294.509.292)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	-	(589.018.585)	(589.018.585)
Số dư tại ngày 30/6/2026	925.977.620.000	29.461.170.400	11.821.832.131	54.409.969.582	1.021.670.592.113

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/6/2026	01/01/2026
Bà Hà Thị Kim Thanh	15,47%	143.274.670.000	151.387.670.000
Các cổ đông khác	84,53%	782.702.950.000	774.589.950.000
Cộng	100,00%	925.977.620.000	925.977.620.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Vốn góp của chủ sở hữu	925.977.620.000	925.977.620.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	925.977.620.000	925.977.620.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	925.977.620.000	925.977.620.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu	30/6/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	92.597.762	92.597.762
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92.597.762	92.597.762
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	92.597.762	92.597.762
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/6/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	11.821.832.131	11.527.322.839
Cộng	11.821.832.131	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam của Công ty	65.620.500.000	Khoản vay dài hạn của Công ty.	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	Tháng 5/2033
Quyền sử dụng đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam của Công ty	57.786.292.872	Khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn.	Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	Tháng 6/2028
Nhà cửa, vật kiến trúc tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam của Công ty	4.928.829.612			
Cộng	128.335.622.484			

Tại ngày 30/6/2026, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, nhà cửa vật kiến trúc để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng của Công ty và bên thứ ba.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Công ty vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

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

1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	2.690.060.000	2.538.740.722
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	-	8.662.500.000
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh BCC	15.000.000.000	-
Cộng	17.690.060.000	11.201.240.722

Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	190.472.772	185.951.307
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	-	865.577.888
Cộng	190.472.772	1.051.529.195

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	109.600	88.246
Lãi từ sử dụng vốn	6.000.000.000	-
Cộng	6.000.109.600	88.246

Các khoản doanh thu hoạt động tài chính từ Bên liên quan được trình bày chi tiết tại thuyết minh số IX.3c - Giao dịch phát sinh với các bên liên quan.

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi đi vay, lãi trái phiếu	17.992.050.304	18.565.644.242
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	(62.727.818)	1.936.100
Cộng	17.929.322.486	18.567.580.342

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.315.077.310	5.154.794.573
Chi phí đồ dùng văn phòng	136.415.809	6.659.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	448.475.160	556.476.988
Thuế, phí và lệ phí	1.389.696	4.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(12.375.030.000)	(25.475.800.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	308.011.250	355.730.764
Chi phí bằng tiền khác	325.835.114	67.979.431
Cộng	(3.839.825.661)	(19.330.159.126)

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ cho mượn tài sản đảm bảo	3.000.000.000	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	3.892.191.781	-
Cộng	6.892.191.781	-

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
7. Chi phí khác		
Các khoản phạt, chậm nộp	3.799.342.548	5.239.550.654
Các khoản chi phí khác	33.321	34.674.671
Cộng	3.799.375.869	5.274.225.325

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân công	7.315.077.310	6.017.812.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	638.947.932	642.701.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	445.816.755	468.676.842
Chi phí khác bằng tiền	325.835.114	67.979.431
Cộng	8.725.677.111	7.197.170.069

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	12.503.015.915	5.638.153.232
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	13.378.989.981	14.805.293.567
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	13.378.989.981	14.805.293.567
<i>Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	3.799.375.869	5.275.928.393
<i>Chi phí lãi vay không được trừ theo NĐ132</i>	9.579.614.112	9.529.365.174
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	25.882.005.896	20.443.446.799
4. Chi phí thuế TNDN hiện hành (3*20%)	5.176.401.179	4.088.689.360
5. Tổng chi phí thuế TNDN (*)	5.176.401.179	4.088.689.360

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

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.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.3. Rủi ro về 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.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

1. Các khoản tiền, tương đương tiền nhưng không được sử dụng

Tiền bị phong tỏa

Tại ngày 30/6/2026, Công ty không có khoản tiền và tương đương tiền nào bị hạn chế sử dụng do quy định của pháp luật hoặc các ràng buộc khác.

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Cộng

6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
45.206.999.999	-
45.206.999.999	-

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Cộng

6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
32.122.368.876	63.102.377.200
32.122.368.876	63.102.377.200

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn mượn tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 03 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam.

Ngoài thông tin trên, Công ty không còn 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 riêng giữa niên độ.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 12.1/2026/NQ-HĐQT ngày 30/5/2026, Hội đồng Quản trị đã thông qua chủ trương Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC ("Nagri") thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư tại Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG (công ty con gián tiếp) và chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp đang sở hữu cho một cá nhân là bên liên quan. Đến ngày 27/7/2026, Công ty đã hoàn tất giao dịch thoái vốn tại công ty Con này.

Đồng thời, theo Nghị quyết trên cũng đã thông qua phương án Nagri sẽ đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Nagri Trading thông qua việc mua toàn bộ số cổ phần phát hành thêm trong đợt tăng vốn điều lệ. Qua đó thì dự kiến tỷ lệ sở hữu của Nagri tại Công ty Cổ phần Nagri Trading là 80% vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt tăng vốn.

Ngoài sự kiện trên thì không phát sinh thêm sự kiện nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

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 DKTK Thuận An

Công ty Cổ phần Bất động sản Netland

Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property

Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG

Công ty TNHH NRC Pharma

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

Công ty Con đến ngày 26/6/2026

Công ty Con

Công ty Con

Công ty Con

Công ty Con gián tiếp

Công ty Con (chưa góp vốn)

Cổ đông lớn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT
Ông Trần Đại Dương	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trịnh Văn Bảo	Tổng Giám đốc
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tuấn Hào	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/7/2026)
Bà Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ 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 mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị			1.899.502.137	1.562.407.410
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch HĐQT	Lương	780.000.000	651.851.853
Ông Nguyễn Huy Cường	Phó Chủ tịch HĐQT	Lương	787.750.000	661.851.853
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT	Lương	163.664.530	248.703.704
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT	Lương	168.087.607	-
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			1.711.183.333	872.824.074
Ông Trịnh Văn Bảo	Tổng Giám đốc	Lương	840.750.000	783.935.185
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Phó Tổng Giám đốc	Lương	569.833.333	-
Bà Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng	Lương	300.600.000	88.888.889

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả		Nội dung	Số dư tại ngày	
			30/6/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn			4.828.200.305	8.456.131.526
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu tiền cho thuê văn phòng		4.144.889.105	6.357.499.526
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phải thu tiền phí tư vấn		498.300.000	1.983.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	Cho thuê văn phòng		122.377.200	58.692.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Cho thuê văn phòng		33.726.000	30.660.000
Công ty TNHH NRC Pharma	Cho thuê văn phòng		28.908.000	26.280.000
2. Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn			46.695.270.449	483.045.263.308
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác kinh doanh		9.087.400.847	463.746.853.916
	Thanh lý hợp đồng Nhà mẫu		4.584.578.630	-
	Lãi hợp tác kinh doanh		7.500.000.000	-
	Lãi từ sử dụng vốn		6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Chuyển tiền		6.086.970.635	6.086.970.635
	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	Chi hộ		302.406.097	165.802.757
Công ty TNHH NRC Pharma	Chi hộ		18.807.000	18.807.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Chi hộ		26.829.000	26.829.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	Chi hộ		68.278.240	-
Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG	Chi hộ		20.000.000	-
3. Phải trả người bán ngắn hạn			(459.971.314)	(459.971.314)
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Phải trả tiền thuê văn phòng		(459.971.314)	(459.971.314)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Nội dung	Số dư tại ngày	
		30/6/2026	01/01/2026
4. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác		(73.020.494.591)	(84.032.994.591)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Thu cọc	(70.000.000.000)	(70.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	Thu cọc	(2.878.655.311)	(2.878.655.311)
Ông Lê Thống Nhất	Mượn tiền	-	(10.837.500.000)
Ông Nguyễn Huy Cường	Chi hộ	(21.839.280)	(21.839.280)
Ông Trần Vi Thoại	Chi hộ	(120.000.000)	(120.000.000)
Ông Trịnh Văn Bảo	Mượn tiền	-	(175.000.000)
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn		(41.380.830.599)	(11.783.830.600)
Ông Lê Thống Nhất	Vay	(40.820.959.999)	(11.223.960.000)
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	(384.870.600)	(384.870.600)
Ông Trịnh Văn Bảo	Vay	(175.000.000)	(175.000.000)

Thuyết minh các thông tin về các nội dung trọng yếu đối với các số dư (phải thu - phải trả) với các bên liên quan

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

c. Trong kỳ, đơn vị có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh với các bên liên quan	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.637.480.000	5.538.740.722
Cung cấp dịch vụ.	2.637.480.000	5.538.740.722
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	2.584.920.000	2.538.740.722
<i>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á</i>	-	3.000.000.000
<i>Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC</i>	52.560.000	-
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh BCC	15.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	15.000.000.000	-
2. Doanh thu hoạt động tài chính	6.000.000.000	-
Lãi từ sử dụng vốn	6.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	6.000.000.000	-
3. Tiền thu từ cung cấp dịch vụ	7.276.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	5.293.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á</i>	1.983.000.000	-
4. Tiền thu từ hợp tác kinh doanh	449.750.000.000	7.937.785.540
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	449.750.000.000	7.937.785.540
5. Tiền chi hộ	224.881.580	2.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	324.874.439	1.111.214.460
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property</i>	68.278.240	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC</i>	136.603.340	2.000.000
<i>Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG</i>	20.000.000	-
6. Vay tiền	45.206.999.999	-
Ông Lê Thống Nhất	45.206.999.999	-
7. Trả tiền vay	15.610.000.000	-
Ông Lê Thống Nhất	15.610.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số I.8, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Hội đồng Quản trị đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Chỉ tiêu	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư 200/2014/TT-BTC (VND)		Trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC (VND)	
Trên Báo cáo tình hình tài chính	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Phải trả ngắn hạn khác	319	75.790.086.751	320	64.777.586.751
2. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	238.944.955.243	321	249.957.455.243
Tổng cộng		314.735.041.994		314.735.041.994

5. 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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nợ ngắn hạn đã vượt tài sản ngắn hạn là 166.773.329.930 VND, 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 30 tháng 6 năm 2026, 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 giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) chủ động 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 mạnh triển khai các hình thức huy động vốn thông qua các nhà đầu tư chiến lược và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thu tiền từ khoản gốc, lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản phải thu khác, (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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN-TY

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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) Chủ động 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 30 tháng 6 năm 2026, tổng số nợ vay và trái phiếu đã và sẽ đến hạn thanh toán trong ngắn hạn là 296.397.681.903 VND, trong đó đang bao gồm lãi trái phiếu và lãi vay là 75.194.618.996 VND. Công ty đang đàm phán việc thanh toán các số dư nợ còn lại như sau:

- Khoản vay Ngân hàng: Công ty đã chủ động gửi công văn số 14.1/2026/CV - NRC ngày 12/6/2026, số 14.2/2026/CV ngày 15/6/2026 về việc đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán nợ quá hạn đến cuối năm 2026 cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

- 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 400.000.000 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 khoản gốc và lợi nhuận phân chia từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh và các khoản phải thu khác. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu được 27.432.191.781 VND.

(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. Ban điều hành Công ty cam kết toàn bộ nợ thuế đang bị cưỡng chế sẽ được thanh toán bằng nguồn thu từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ và 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 thường niên năm 2026 ngày 26/6/2026 về kế hoạch tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược với giá trị chào bán là 1.000 tỷ đồng với mục đích chào bán để trả nợ thuế, trả gốc, lãi trái phiếu, nợ vay ngân hàng 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.

- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. 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)

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Phi Yến

Nguyễn Thị Vân



Trịnh Văn Bảo



