



MOORE AISC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 56

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 các báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con.

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 Tập đoàn: Xây dựng 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 Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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)

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)

Ủy ban Kiểm toán

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

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 Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

Ông	Lê Thống Nhất	Chủ tịch
-----	---------------	----------

Ông Lê Thống Nhất đã ủy quyền cho Ông Trịnh Văn Bảo ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ liên quan đến Hội đồng Quản trị, 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

7. Phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

ẤN B

TION/
EALT
PORA

V: 031

Số: A0726357-SXHN/MOORE AISC-DN5**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia** và các công ty con (gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 56, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo 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 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia và các công ty con** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 X.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 và Tập đoàn 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.

Tập đoàn đã nhận được các thư cam kết thanh toán các khoản công nợ hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư. Do vậy, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, (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 Tập đoàn.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/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		691.529.454.979	866.174.032.868
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	1.562.316.397	1.870.777.069
1. Tiền	111		1.562.316.397	1.870.777.069
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		665.265.099.749	847.999.337.312
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3	140.107.851.144	10.748.602.965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		34.608.000	54.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4a	540.158.487.485	864.607.611.227
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	VI.3,4	(15.035.846.880)	(27.410.876.880)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.6	21.211.392.738	13.642.805.938
1. Hàng tồn kho	141		21.211.392.738	13.642.805.938
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.490.646.095	2.661.112.549
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.7a	79.372.129	183.658.921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.405.579.360	2.471.759.022
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	VI.12b	5.694.606	5.694.606

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 01 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/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
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.395.343.856.515	1.104.128.635.418
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.260.040.633.698	865.281.330.500
1. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4b	1.260.040.633.698	865.281.330.500
II. Tài sản cố định	220		66.841.969.712	67.375.017.644
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.8	8.436.279.822	8.864.593.914
Nguyên giá	222		15.574.927.473	15.574.927.473
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.138.647.651)	(6.710.333.559)
2. Tài sản cố định vô hình	227	VI.9	58.405.689.890	58.510.423.730
Nguyên giá	228		59.677.358.270	59.677.358.270
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.271.668.380)	(1.166.934.540)
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.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. Tài sản dở dang dài hạn	250		119.230.778	119.230.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		119.230.778	119.230.778
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2	-	102.752.973.586
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	102.752.973.586
VI. Tài sản dài hạn khác	270		2.721.522.327	2.873.682.910
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.7b	186.862.578	198.208.731
2. Lợi thế thương mại	279		2.534.659.749	2.675.474.179
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		2.086.873.311.494	1.970.302.668.286

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		954.908.647.542	802.800.380.026
I. Nợ ngắn hạn	310		842.773.122.998	636.373.654.607
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.11	134.600.089.714	4.732.784.061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.880.155.439	3.080.155.439
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.12a	101.629.222.896	95.849.970.694
4. Phải trả người lao động	315		5.842.284.054	7.013.114.163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.13	124.883.136.158	119.343.162.985
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.14a	194.476.412.591	143.427.344.827
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.15a	270.134.136.364	255.149.455.241
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.327.685.782	7.777.667.197
II. Nợ dài hạn	330		112.135.524.544	166.426.725.419
1. Phải trả dài hạn khác	338	VI.14b	70.000.000.000	122.878.655.311
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.15b	38.800.000.000	40.200.000.000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.335.524.544	3.348.070.108
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.16	1.131.964.663.952	1.167.502.288.260
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		60.855.405.271	49.914.536.436
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		49.159.999.199	41.096.559.574
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		11.695.406.072	8.817.976.862
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		103.848.636.150	150.621.638.585
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		2.086.873.311.494	1.970.302.668.286

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Người lập


Lê Thị Phi Yến

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Vân



Tổng Giám đốc

Trịnh Văn Bảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	139.253.137.200	11.201.240.722
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		139.253.137.200	11.201.240.722
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.2	117.253.798.296	1.051.529.195
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.999.338.904	10.149.711.527
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.3	6.000.173.933	107.402
7. Chi phí tài chính	23	VII.4	17.992.050.304	18.565.644.242
Trong đó: Chi phí đi vay	24		17.992.050.304	18.565.644.242
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.5	(2.384.677.931)	(19.326.318.218)
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	14.779.179
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	30		12.392.140.464	10.925.272.084
12. Thu nhập khác	31	VII.6	9.143.833.498	-
13. Chi phí khác	32	VII.7	3.965.023.694	5.274.225.325
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		5.178.809.804	(5.274.225.325)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17.570.950.268	5.651.046.759
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.9	5.828.493.520	4.088.689.360
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(12.554.050)	387.220
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		11.755.010.798	1.561.970.179
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		11.695.406.072	1.563.855.449
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		59.604.726	(1.885.270)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VII.10	126,95	16,89
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VII.10	126,95	16,89

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 03 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

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		17.570.950.268	5.651.046.759
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
		VI.8,9,10		
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VII.5	779.762.362	642.701.521
Các khoản dự phòng	03	VII.5	(12.375.030.000)	(25.475.800.000)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		-	(14.779.179)
Chi phí đi vay	06	VII.4	17.992.050.304	18.565.644.242
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23.967.732.934	(631.186.657)
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		350.139.904.588	61.704.983.906
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(7.568.586.800)	-
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		137.951.567.900	3.409.726.353
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		126.161.139	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	VI.12	(510.225.210)	(424.722)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
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		486.106.858.205	63.019.304.182
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 HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 03 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	IX.2	45.707.049.999	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.3	(32.122.368.876)	(63.102.377.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		13.584.681.123	(63.102.377.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	50		(308.460.672)	(83.073.018)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.870.777.069	470.453.855
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	VI.1	1.562.316.397	387.380.837

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Thừa ủy quyền Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thị Phi Yến

Nguyễn Thị Vân



Trịnh Văn Bảo

AN B
TIONA
ALTY
ORAT
: 0312

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Tập đoàn

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.

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, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

3. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn 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 của Nhóm Tập đoàn

- 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 theo năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2026, tình hình kinh doanh của Tập đoàn 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. Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 30 tháng 6 năm 2026: 54 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đã kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cấu trúc doanh nghiệp

a. Danh sách các công ty con trực tiếp

Tên	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	85,686%	85,686%	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	Sản xuất hàng trang trí nội thất	0,00%	0,00%	50,66%	50,66%	50,66%	50,66%

b. Danh sách các công ty con sở hữu gián tiếp

Tên	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%

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



TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

(*) Theo nghị quyết số 12.1.2026/NQ-HĐQT ngày 30/5/2026, Hội đồng Quản trị Tập đoàn 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, Tập đoàn đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty con này.

c. Danh sách các công ty con chưa thực hiện góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn 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 Tập đoàn vào công ty Con này là 50.000.000.000 VND tương ứng 100% vốn điều lệ. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty Con này.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất giữa niên độ

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Đồng thời, việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 điều hành được trình bày tại Thuyết minh số X.5 "Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn" của Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Tập đoàn 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 Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).

Trong kỳ, Tập đoàn 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. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

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

Tập đoàn xác nhận báo cáo tài chính hợp nhất 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào Công ty con".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các Công ty con.

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

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Việc áp dụng phương pháp mua được bắt đầu từ ngày mua, là ngày mà bên mua đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với bên bị mua. Chi phí mua được ghi nhận theo Giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến một giao dịch hợp nhất kinh doanh cụ thể thì không được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh, mà được ghi nhận là chi phí trong kỳ phát sinh.

Sau ngày mua, nếu các tài sản của công ty con tại ngày mua (có giá trị hợp lý khác biệt so với giá trị ghi sổ) được khấu hao, thanh lý hoặc bán thì phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ được coi là đã thực hiện và được điều chỉnh vào: - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tương ứng với phần sở hữu của cổ đông mẹ; - Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát.

Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh có thể được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau như: Hợp nhất kinh doanh có thể sẽ dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con, trong đó bên mua sẽ là công ty mẹ và bên bị mua sẽ là công ty con; Một doanh nghiệp có thể mua cổ phần của một doanh nghiệp khác; mua tất cả tài sản thuần của một doanh nghiệp khác, gánh chịu các khoản nợ của một doanh nghiệp khác; mua một số tài sản thuần của một doanh nghiệp khác để cùng hình thành nên một hoặc nhiều hoạt động kinh doanh; Hợp nhất kinh doanh có thể bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát các doanh nghiệp tham gia hợp nhất hoặc các tài sản thuần đã được chuyển giao, hoặc tái cơ cấu một hoặc nhiều doanh nghiệp tham gia hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ (lợi thế thương mại âm) được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch mua công ty Con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty Con tại ngày mua. Lợi thế thương mại phân bổ dần một cách có hệ thống trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con. Thời gian hữu ích trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản được xác định kể từ thời điểm chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán Bất động sản và dự kiến kết thúc theo chu kỳ kinh doanh của từng dự án. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu sau khi đã kiểm soát công ty con, nếu công ty mẹ tiếp tục đầu tư vào công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm phải được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được coi là các giao dịch vốn chủ sở hữu (không ghi nhận như lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ). Trong trường hợp này, công ty mẹ không thực hiện việc ghi nhận tài sản thuần của công ty con theo giá trị hợp lý như tại thời điểm kiểm soát công ty con.

Nghị quyết và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghị quyết đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghị quyết với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Tập đoàn cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Phần sở hữu của công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua phải được trình bày theo giá trị hợp lý. Tài sản thuần của công ty con tại ngày mua được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị hợp lý. Nếu công ty mẹ không sở hữu 100% công ty con thì phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý phải phân bổ cho cả cổ đông mẹ và cổ đông không kiểm soát.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**Xác định kết quả của việc thoái vốn trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản lãi, lỗ khi thoái vốn tại công ty con được xác định là chênh lệch giữa khoản công ty mẹ thu được từ việc thoái vốn trừ đi (-) phần tài sản thuần của công ty con được công ty mẹ chuyển giao cho các bên khác và phần lợi thế thương mại chưa được phân bổ đến thời điểm công ty mẹ thoái vốn.

Khi thoái vốn đầu tư vào công ty con, công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm thoái vốn (tại thời điểm thoái vốn, nếu công ty con là công ty mẹ thì căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con). Trường hợp công ty con không thể lập được Báo cáo tài chính tại thời điểm bị công ty mẹ thoái vốn thì công ty mẹ căn cứ vào Báo cáo tài chính quý gần nhất của công ty con sau đó điều chỉnh cho các giao dịch trọng yếu phát sinh kể từ thời điểm cuối quý gần nhất đến thời điểm thoái vốn.

Trường hợp sau khi thoái một phần vốn công ty mẹ vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con. Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thế thương mại được ghi giảm; Ghi nhận kết quả từ việc thoái vốn tính trên cơ sở hợp nhất vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này"; Điều chỉnh lợi ích cổ đông không kiểm soát nắm giữ tại công ty con; Ghi giảm số lợi thế thương mại tương ứng với tỷ lệ vốn bị thoái.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

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

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào 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 được đầu tư.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, 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. Khoản mục này cũng bao gồm các khoản phải thu của bên nhận thầu xây dựng cơ bản đối với bên giao thầu về khối lượng công việc đã hoàn thành.

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 tài sản thiếu chờ xử lý, Thuế TTĐB của hàng nhập khẩu, hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ, tiền lãi cho vay, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Tập đoàn 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: Tập đoàn 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.

5. 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: sản phẩm, hàng hóa bất động sản, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

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

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

Phương pháp 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.

6. 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 Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn 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 Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Tập đoàn đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

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 Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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, Tập đoàn 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, Tập đoàn thuyết minh rõ lý do trong Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

Khi có bằng chứng về việc giảm giá, Tập đoàn 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.

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;

Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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.

Tập đoàn 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 giữa niên độ.



7. 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).

Tập đoàn 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.

7. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**7.1. 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, Tập đoàn 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.

7.2. 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, Tập đoàn 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. Tập đoàn ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động của BCC trên Báo cáo tài chính của Tập đoàn 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.

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, Tập đoàn 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, Tập đoàn ghi nhận khoản nhận được như một khoản vay và ghi nhận chi phí lãi vay theo quy định hiện hành.

8. 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.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 phần ánh nghĩa vụ thanh toán của Tập đoàn 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 phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ; các khoản nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC); tài sản nhận tài trợ, biếu tặng có điều kiện và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn.

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 Tập đoàn 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.

11. 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 hợp nhất 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 trả 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 phải trả, tiền lương nghỉ phép của người lao động, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 khế 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 Tập đoàn 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.

13. 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 Tập đoàn như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng, chi phí phát hành trái phiếu và chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các khoản vay bằng ngoại tệ. 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 thì 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".

14. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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 Tập đoàn.

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, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

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

Khi phân phối lợi nhuận, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

15. 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.

16. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, 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 (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); 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 hợp nhất 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.

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

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

Các nghĩa vụ thuế của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

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

Tập đoàn đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2022.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn 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 Tập đoàn mẹ, Công ty con, các Công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các Tập đoàn liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

22. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể có sự khác biệt với các ước tính và giả định đã đưa ra.

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

Các khoản mục quy định trong Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 không được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

V. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG KỲ**1. Giao dịch hợp nhất kinh doanh**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property ("NRC Property") trở thành công ty Con của Tập đoàn

Trong kỳ, Tập đoàn đã hoàn tất việc đầu tư góp vốn bổ sung 500 tỷ đồng theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2026/NQ-HĐQT ngày 11/3/2026 với hình thức mua cổ phần phát hành thêm trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu của NRC Property. Từ đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại NRC Property tăng từ 49,9% lên 85,686%. Theo đó, NRC Property trở thành Công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản thuần của công ty Con này tại ngày mua được Tập đoàn xác định trên cơ sở giá trị sổ sách của NRC Property, cụ thể như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày đạt quyền kiểm soát
1. Tài sản	705.947.674.478
Tiền và các khoản tương đương tiền	98.952.164
Các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn	705.816.520.153
Tài sản khác	32.202.161
2. Nợ phải trả	66.800.000
Nợ phải trả	66.800.000
3. Tài sản thuần ((1)-(2))	705.880.874.478
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát ((3) x 14,314%)	101.041.805.175
5. Tổng giá mua	602.752.973.586
Trong đó:	
- Giá phí đầu tư trước đây	102.752.973.586
- Giá phí đầu tư góp vốn mới	500.000.000.000
6. Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (lợi thể thương mại âm) ((5) - (3) x 85,686%)	(2.086.095.717)

2. Giao dịch mất quyền kiểm soát công ty con và hoạt động kinh doanh

Chuyển nhượng phần góp vốn của Công ty Cổ phần DKTK Thuận An

Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng 15.200.000 cổ phần tại DKTK Thuận An cho bà Nguyễn Hà Kim Trang theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17 và 18/2026/NQ-HĐQT ngày 26/6/2026. Từ đó, Công ty Cổ phần DKTK Thuận An không còn là công ty Con của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/6/2026	01/01/2026
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	1.562.316.397	1.870.777.069
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	1.100.746.964	1.201.058.473
+ Các Ngân hàng khác	461.569.433	669.718.596
Cộng	1.562.316.397	1.870.777.069

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2026	01/01/2026		
Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo PP vốn chủ sở hữu	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	99.800.000.000	102.752.973.586
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (i)	-	-	99.800.000.000	102.752.973.586
Cộng	-	-	99.800.000.000	102.752.973.586

(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property ("NRC Property") hoạt động 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 tăng 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 Tập đoàn tại NRC Property là 85,686% 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 TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH Bất động sản Aries (i)	44.550.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Đình Trí (ii)	44.233.510.200	-	-	-
Bà Hà Thị Kim Thanh (iii)	34.027.416.720	-	-	-
Các khách hàng khác	17.296.924.224	(472.857.500)	10.748.602.965	(472.857.500)
Cộng (*)	140.107.851.144	(472.857.500)	10.748.602.965	(472.857.500)
(*) Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	38.699.513.825	-	8.366.779.526	-
Phải thu khách hàng khác	101.408.337.319	(472.857.500)	2.381.823.439	(472.857.500)
Cộng	140.107.851.144	(472.857.500)	10.748.602.965	(472.857.500)

Số dư các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số X.3b - Số dư với các bên liên quan.

(i) Khoản phải thu đối với Công ty TNHH Bất động sản Aries theo Hợp đồng dịch vụ số 02/2025/HDDV/ARIES-NETLAND ngày 10/10/2025 về việc cung cấp dịch vụ tìm kiếm đối tác có nhu cầu chuyển nhượng vốn/dự án/cổ phần của doanh nghiệp như dự án thương mại, nhà ở chung cư, nghỉ dưỡng và du lịch cũng như cung cấp dịch vụ tư vấn Bất động sản và báo cáo đề xuất, đánh giá rủi ro đầu tư. Hai bên đã nghiệm thu hoàn thành công việc theo các điều khoản trên hợp đồng đã ký kết.

(ii) Khoản phải thu đối với ông Nguyễn Đình Trí theo Hợp đồng dịch vụ số 01/2026/HDDV/TRI-NETLAND ngày 02/03/2026 về việc cung cấp dịch vụ tìm kiếm đối tác có nhu cầu nhận chuyển nhượng vốn/cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR; Cung cấp dịch vụ tư vấn Bất động sản và tư vấn đầu tư để đưa ra báo cáo đề xuất, đánh giá rủi ro, báo cáo đề xuất cấu trúc doanh nghiệp. Hỗ trợ rà soát, tư vấn các vấn đề liên quan đến quá trình chuyển nhượng. Hai bên đã nghiệm thu hoàn thành công việc theo các điều khoản trên hợp đồng đã ký kết.

(iii) Khoản phải thu đối với bà Hà Thị Kim Thanh theo Hợp đồng dịch vụ số 05.03/2026/HDDV/THANH-NETLAND ngày 02/03/2026 về việc cung cấp dịch vụ tìm kiếm đối tác có nhu cầu nhận chuyển nhượng vốn/cổ phần của Công ty TNHH Bất động sản IDK; Cung cấp dịch vụ tư vấn Bất động sản và tư vấn đầu tư để đưa ra báo cáo đề xuất, đánh giá rủi ro, báo cáo đề xuất cấu trúc doanh nghiệp. Hỗ trợ rà soát, tư vấn các vấn đề liên quan đến quá trình chuyển nhượng. Hai bên đã nghiệm thu hoàn thành công việc theo các điều khoản trên hợp đồng đã ký kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	540.158.487.485	(14.562.989.380)	864.607.611.227	(26.938.019.380)
Tạm ứng	478.667.310	-	4.211.607.310	-
Ký cược, ký quỹ	13.017.000.000	-	13.022.000.000	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	197.753.500.000	-	204.617.938.356	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-	-	159.910.438.356	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (1)	197.753.500.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam	-	-	44.707.500.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh (BCC)	42.163.058.510	(4.769.970.000)	509.290.000.000	(17.145.000.000)
Phải thu khác	286.746.261.665	(9.793.019.380)	133.466.065.561	(9.793.019.380)
Bà Nguyễn Hà Kim Trang (2)	152.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	33.050.000.000	-	39.550.000.000	-
Các khoản phải thu khác	101.696.261.665	(9.793.019.380)	93.916.065.561	(9.793.019.380)
b. Dài hạn	1.260.040.633.698	-	865.281.330.500	-
Ký cược, ký quỹ	104.192.330.500	-	319.527.830.500	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (4)	85.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land	-	-	299.500.000.000	-
Ký quỹ khác	19.192.330.500	-	20.027.830.500	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	1.155.848.303.198	-	545.753.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (5)	159.910.438.356	-	-	-
Công ty Cổ phần ABFAST (6)	198.000.000.000	-	198.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến	-	-	197.753.500.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Nghi Dưỡng BOC (7)	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản IDK (8)	579.700.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác (4)	68.237.864.842	-	-	-

Cộng (*)

1.890.199.121.182

(14.562.989.380)

1.730.888.941.727

(26.938.019.380)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
(*) Trong đó:				
Phải thu khác là các bên liên quan	348.090.560.310	(4.769.970.000)	845.700.934.749	(17.145.000.000)
Phải thu các đối tượng khác	1.452.108.560.873	(9.793.019.380)	884.188.006.978	(9.793.019.380)
Cộng	1.800.199.121.183	(14.562.989.380)	1.729.888.941.727	(26.938.019.380)

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

c. Thuyết minh chi tiết các khoản phải thu khác của Tập đoàn

(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 Tập đoàn 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 Tập đoàn chậm nhất đến ngày 31/3/2027. Số dư phải thu tại ngày 30/6/2026 là 197.753.500.000 VND.

(2) 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, Tập đoàn đã thu được toàn bộ số tiền này.

(3) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) theo biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 22/01/2025. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn đã thu được 14.000.000.000 VND.

(4) Trong đó, bao gồm:

Khoản đặt cọc cho Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 14/02/2022. Theo đó, để thể hiện mong muốn của Tập đoàn trong việc tham gia vào dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Cotec Resort – Khu C thì Tập đoàn phải thực hiện đặt cọc 85 tỷ đồng và sẽ hoàn lại cho Tập đoàn khi hoàn thành việc xây dựng dự án. Số tiền đặt cọc tại ngày 30/6/2026 là 85.000.000.000 VND.

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Cotec Resort – Khu C theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 14/02/2022 và các phụ lục đính kèm giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác trong đó Tập đoàn góp ban đầu là 200 tỷ đồng và giải ngân vào từng thời điểm theo nhu cầu kinh doanh thực tế của dự án. Phân chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế cho mỗi bên khi kết thúc hợp đồng hợp tác kinh doanh kèm theo các điều kiện quy định cụ thể trong hợp đồng. Số dư tại ngày 30/6/2026 là: 38.237.864.842 VND. Đến thời điểm hiện tại, đang tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý, quy hoạch, thiết kế và các phần liên quan theo kế hoạch cập nhật. Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá Dự án vẫn đang được triển khai theo kế hoạch cập nhật từ đối tác hợp tác.

(5) 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 Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR ("NTR") theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên. Theo đó, Tập đoàn là bên góp vốn, NTR là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác kinh doanh, trong đó Tập đoàn 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.

(6) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh giữa Tập đoàn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu khác (tiếp theo)

c. Thuyết minh chi tiết các khoản phải thu khác của Tập đoàn

(7) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/2025/NET/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/12/2025 và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2025/HĐHT/NET-BOC ngày 23/12/2025, Tập đoàn tham gia phát triển dự án Khu Nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai do Công ty TNHH Ban Mai làm chủ đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư Nghỉ dưỡng BOC - đơn vị phát triển dự án. Theo thỏa thuận, thời hạn hợp tác là 05 năm kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Tổng vốn đầu tư ban đầu để thực hiện việc hợp tác đầu tư theo Hợp đồng phát triển dự án là 400.000.000.000 VND, trong đó phần vốn góp của Tập đoàn là 150.000.000.000 VND. Tập đoàn được hưởng 37,5% lợi nhuận trước thuế thu được từ kết quả kinh doanh thực tế của dự án hợp tác.

(8) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1003/2026/DKTK-IDK ký ngày 10/3/2026 với Công ty TNHH Bất động sản IDK để thực hiện góp vốn đầu tư, xây dựng, phát triển và kinh doanh dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 thuộc khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, hạng mục chung cư cao tầng (HH1-1; HH-1-2). Tổng vốn hợp tác ban đầu là 2.200.000.000.000 VND, trong đó Tập đoàn góp vốn là 600.000.000.000 VND. Lợi nhuận/lỗ được thu từ dự án sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ góp vốn. Số dư tại ngày 30/6/2026 là: 579.700.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành một số thủ tục pháp lý quan trọng và Ban lãnh đạo Tập đoàn đánh giá dự án vẫn đang được triển khai theo kế hoạch cập nhật từ đối tác hợp tác.

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

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ 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
I. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	24.403.300.857	9.840.311.477		45.783.236.380	18.372.359.500	
Phải thu khách hàng	-	-		761.915.000	289.057.500	
Các khách hàng khác	-	-		761.915.000	289.057.500	Khoản phải thu quá hạn từ 2-3 năm
Phải thu khác	24.403.300.857	9.840.311.477		45.021.321.380	18.083.302.000	
II. Công 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
III. Công 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
Các khách hàng khác	9.958.261.380	551.772.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2-3 năm	9.958.261.380	551.772.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2-3 năm
Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu						
Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau						
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	472.857.500	-		-	-	472.857.500
Phải thu khác ngắn hạn	26.938.019.380	-		(12.375.030.000)	-	14.562.989.380
Tổng	27.410.876.880	-		(12.375.030.000)	-	15.035.846.880

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	400.733.679	-	400.733.679	-
Công cụ, dụng cụ	173.889.490	-	195.129.490	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	17.022.811.682	-	9.566.162.663	-
Hàng hoá	3.613.957.887	-	3.480.780.106	-
Cộng	21.211.392.738	-	13.642.805.938	-

- 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.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang với giá trị 7.456.649.019 VND là các khoản chi phí quảng cáo, marketing và các chi phí khác liên quan đến dịch vụ phát triển dự án, tổng đại lý, phân phối và tiếp thị thuộc Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập (Welltone Luxury Residence) tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư VHR.

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/6/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	79.372.129	183.658.921
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	56.036.512	168.109.504
Các khoản khác	23.335.617	15.549.417
b. Dài hạn	186.862.578	198.208.731
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	81.381.819	101.727.273
Các khoản khác	105.480.759	96.481.458
Cộng	266.234.707	381.867.652

TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						
Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	7.063.502.975	706.000.000	7.002.098.873	584.980.453	218.345.172	15.574.927.473
Số dư cuối kỳ	7.063.502.975	706.000.000	7.002.098.873	584.980.453	218.345.172	15.574.927.473
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	1.198.713.509	213.430.827	4.494.863.598	584.980.453	218.345.172	6.710.333.559
Khấu hao trong kỳ	84.572.772	-	343.741.320	-	-	428.314.092
Số dư cuối kỳ	1.283.286.281	213.430.827	4.838.604.918	584.980.453	218.345.172	7.138.647.651
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	5.864.789.466	492.569.173	2.507.235.275	-	-	8.864.593.914
Số dư cuối kỳ	5.780.216.694	492.569.173	2.163.493.955	-	-	8.436.279.822

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 năm chờ thanh lý: không có.

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Bản quyền thương hiệu	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	1.828.425.398	62.640.000	59.677.358.270
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	1.828.425.398	62.640.000	59.677.358.270
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	1.104.294.540	62.640.000	1.166.934.540
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	104.733.840	-	104.733.840
Số dư cuối kỳ	-	1.209.028.380	62.640.000	1.271.668.380
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	57.786.292.872	724.130.858	-	58.510.423.730
Số dư cuối kỳ	57.786.292.872	619.397.018	-	58.405.689.890

(*) 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: 62.640.000 VND.

* 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

(**) Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn 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 Tập đoàn tin rằng giá trị hợp lý của bất động sản này sẽ cao hơn nhiều so với giá mua ban đầu nếu được yêu cầu xác định giá trị hợp lý.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	01/01/2026
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3b)	127.893.963.568	758.967.154
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (i)</i>	127.433.992.254	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	459.971.314	758.967.154
Phải trả người bán bên thứ ba	6.706.126.146	3.973.816.907
<i>Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group</i>	1.863.383.305	1.863.383.305
<i>Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI</i>	427.110.000	507.110.000
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	4.415.632.841	1.603.323.602
Cộng	134.600.089.714	4.732.784.061

c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán cho người bán

	30/6/2026	01/01/2026
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

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

(i) Trong đó, bao gồm:

Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings với giá trị 116.688.982.014 VND chủ yếu là từ các hợp đồng cung cấp dịch vụ triển khai các nghiệp vụ kỹ thuật chuyên sâu nhằm tìm kiếm đối tác phù hợp với các nhu cầu chuyển nhượng vốn/cổ phần đối với các khách hàng của Tập đoàn và lập các báo cáo phân tích, khảo sát thị trường cũng như phối hợp lập phương án cấu trúc chuyển nhượng cổ phần tối ưu, rà soát pháp lý để phục vụ trong quá trình chuyển nhượng vốn/cổ phần. Hai bên đã nghiệm thu hoàn thành công việc theo các điều khoản trên hợp đồng đã ký kết. Đến thời điểm hiện tại Tập đoàn đã thực hiện thanh toán một phần đối với công nợ này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước**a. Phải nộp**

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2026
Thuế giá trị gia tăng	17.297.405.908	11.184.737.245	11.653.420.745	16.828.722.408
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.542.450.058	5.828.493.520	510.225.210	76.860.718.368
Thuế thu nhập cá nhân	7.010.114.728	1.442.300.920	512.633.528	7.939.782.120
Các loại thuế khác	-	1.427.428	1.427.428	-
Cộng	95.849.970.694	18.456.959.113	12.677.706.911	101.629.222.896

b. Phải thu

Thuế giá trị gia tăng	5.694.606	-	-	5.694.606
Cộng	5.694.606	-	-	5.694.606

Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thanh tra, kiểm tra thuế

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn 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, Tập đoàn phải nộp bổ sung số tiền 230.087.654 VND, bao gồm thuế truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp.

Nghĩa vụ thuế chưa thanh toán

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn còn nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước là 94.532.686.768 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.

13. 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
Các khoản trích trước khác	4.105.925.230	1.976.548.933
Cộng	124.883.136.158	119.343.162.985

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả khác	30/6/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	194.476.412.591	143.427.344.827
Kinh phí công đoàn	1.195.888.740	1.169.288.740
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	3.068.140.451	2.872.957.985
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (i)	42.165.644.850	44.188.644.850
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.200.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Nam Trung Bộ</i>	200.000.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	2.000.000.000	-
Phải trả từ thanh lý hợp đồng (ii)	50.000.000.000	-
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	10.740.690.092	10.740.690.092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	85.106.048.458	84.455.763.160
b. Phải trả khác dài hạn	70.000.000.000	122.878.655.311
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	70.000.000.000	72.878.655.311
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (iii)</i>	70.000.000.000	70.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property</i>	-	2.878.655.311
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (ii)	-	50.000.000.000
Cộng	264.476.412.591	266.306.000.138
(*) Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh X.3b)	70.520.924.225	84.032.994.591
Phải trả khác	193.955.488.366	182.273.005.547
Cộng	264.476.412.591	266.306.000.138

Thuyết minh chi tiết các khoản phải trả khác của Tập đoàn

(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.

(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.

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

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	01/01/2026	Trong kỳ		Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	30/6/2026
		Tăng	Giảm		
a. Vay ngắn hạn	255.149.455.241	45.707.049.999	(29.432.406.919)	1.400.000.000	270.134.136.364
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Tân Bình (1)	69.553.062.907	-	(11.800.000.000)	-	57.753.062.907
Vay dài hạn đến hạn trả	6.039.961.957	-	-	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)	18.584.430.377	45.707.049.999	(16.332.406.919)	-	47.959.073.457
Vay đối tượng khác	972.000.000	-	-	-	972.000.000
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 (*)	295.349.455.241	45.707.049.999	(29.432.406.919)	-	308.934.136.364

(*) Số liệu trình bày trên cơ sở cam kết trả nợ của Tập đoàn và thể hiện sự quyết tâm của Tập đoàn 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 (ii)	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 hợp nhất giữa niên độ này, Tập đoàn đã thanh toán 400.000.000 VND gốc trái phiếu.

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

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)				
Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tập đoàn				
Số hợp đồng vay	Thời hạn vay (*)	Lãi suất (%/năm)	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%	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%	22.035.000.000	
Số 808.19/2021/9804561/HĐTD ngày 08/11/2022	10 tháng	9,7%	179.928.250	
Số 808.20/2021/9804561/HĐTD ngày 18/11/2022	10 tháng	10,0%	5.986.000.000	
Số 808.21/2021/9804561/HĐTD ngày 23/11/2022	10 tháng	10,0%	943.233.720	
Số 808.22/2021/9804561/HĐTD ngày 02/12/2022	10 tháng	10,0%	1.684.135.295	
Số 808.23/2021/9804561/HĐTD ngày 06/12/2022	10 tháng	10,0%	2.020.822.287	
			Tổng cộng	57.753.062.907
(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam bao gồm hợp đồng vay sau:				
Số 0240/KHDN/21/HĐCV ngày 19/5/2021	144 tháng	8,2%/năm	43.550.000.000	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Tập đoàn.

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



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

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

(3) Trái phiếu thường

Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

Giá trị phát hành

Cộng

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

Thuyết minh trái phiếu thường

Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 (%/năm)
NRCH2123002 (*)	29/12/2021	Tháng 12/2024	2.000.000	100.000	200.000.000.000	11%, trả lãi 6 tháng/lần

(*) 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 Tập đoàn 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.

(**) Tập đoàn đã thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn, kết quả mua lại đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, cụ thể như

- 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.

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

M.S. CO M.TẬP

M.S. CH M.TẬP

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

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

(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

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

kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
 Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
kế toán 6 tháng đầu năm 2025						
tại ngày 01/01/2025	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	41.096.559.574	147.911.304.215	1.155.973.977.028
thuận trong kỳ	-	-	-	1.563.855.449	(1.885.270)	1.561.970.179
tại ngày 30/6/2025	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	42.660.415.023	147.909.418.945	1.157.535.947.207
kế toán 6 tháng đầu năm 2026						
tại ngày 01/01/2026	925.977.620.000	29.461.170.400	11.527.322.839	49.914.536.436	150.621.638.585	1.167.502.288.260
thuận trong kỳ	-	-	-	11.695.406.072	59.604.726	11.755.010.798
quỹ đầu tư phát triển 2025	-	-	294.509.292	(294.509.292)	-	-
quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	-	(589.018.585)	-	(589.018.585)
do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	101.041.805.175	101.041.805.175
do thoái vốn công ty Con	-	-	-	128.990.640	(147.874.412.336)	(147.745.421.696)
tại ngày 30/6/2026	925.977.620.000	29.461.170.400	11.821.832.131	60.855.405.271	103.848.636.150	1.131.964.663.952

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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
		6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
Vốn góp của chủ sở hữu		925.977.620.000	925.977.620.000
Vốn góp đầu kỳ		925.977.620.000	925.977.620.000
Vốn góp cuối kỳ		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 đăng ký phát hành		92.597.762	92.597.762
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		92.597.762	92.597.762
Cổ phiếu phổ thông		92.597.762	92.597.762
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp		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.

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

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VND)	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			

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

Tại ngày 30/6/2026, Tập đoàn 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.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Tập đoàn 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.

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	2.606.840.000	2.538.740.722
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	121.646.297.200	8.662.500.000
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh BCC	15.000.000.000	-
Cộng	139.253.137.200	11.201.240.722

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	190.472.772	185.951.307
Giá vốn cung cấp dịch vụ đã cung cấp	117.063.325.524	865.577.888
Cộng	117.253.798.296	1.051.529.195

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	173.933	107.402
Lãi từ sử dụng vốn	6.000.000.000	-
Cộng	6.000.173.933	107.402

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	17.992.050.304	18.565.644.242
Cộng	17.992.050.304	18.565.644.242

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	8.302.940.949	5.154.794.573
Chi phí đồ dùng văn phòng	149.458.613	6.659.118
Chi phí khấu hao tài sản cố định	448.475.160	556.476.988
Thuế, phí và lệ phí	3.129.696	7.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(12.375.030.000)	(25.475.800.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	502.647.213	356.571.672
Chi phí bằng tiền khác	442.886.008	67.979.431
Phân bổ lợi thế thương mại	140.814.430	-
Cộng	(2.384.677.931)	(19.326.318.218)
	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	-
Thu nhập từ lãi giao dịch mua giá rẻ	2.086.095.717	-
Các khoản thu nhập khác	165.546.000	-
Cộng	9.143.833.498	-
	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	165.681.146	34.674.671
Cộng	3.965.023.694	5.274.225.325
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	8.302.940.949	6.017.812.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	638.947.932	642.701.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	723.672.718	472.517.750
Chi phí khác bằng tiền	442.886.008	67.979.431
Cộng	10.108.447.607	7.201.010.977
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC)	5.176.401.179	4.088.689.360
Công ty Cổ phần Bất Động sản Netland	552.712.190	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	99.380.151	-
Cộng	5.828.493.520	4.088.689.360

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
10. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (*)		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.755.010.798	1.563.855.449
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	11.755.010.798	1.563.855.449
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92.597.762	92.597.762
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	126,95	16,89
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	126,95	16,89

(*) Không có tác động nào làm suy giảm các cổ phiếu phổ thông tại ngày 30/6/2026.

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn 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. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.4. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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.

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

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

6 tháng đầu
năm 2026

6 tháng đầu
năm 2025

45.707.049.999

-

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

6 tháng đầu
năm 2026

6 tháng đầu
năm 2025

32.122.368.876

63.102.377.200

X. 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

- 1. Công ty con trực tiếp và Công ty con gián tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh IV.21);
- 2. Công ty liên kết trực tiếp (Xem danh sách tại Thuyết minh IV.21);
- 3. Các cá nhân trong Hội đồng quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này;
- 4. Cổ đông lớn (Xem danh sách tại Thuyết minh IV.21);

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/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

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 Đầu tư và Phát triển NRC Property
(Trước đây là: Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)
Công ty TNHH NRC Pharma
Bà Hà Thị Kim Thanh
Ông Lê Thống Nhất
Ông Nguyễn Huy Cường
Ông Trần Vi Thoại
Bà Nguyễn Thị Hương Giang
Ông Trần Đại Dương
Ông Trịnh Văn Bảo
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi
Ông Trần Tuấn Hào
Bà Nguyễn Thị Vân

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 liên kết trước đây
Công ty Con (chưa góp vốn)
Cổ đông lớn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 26/6/2026)
Thành viên HĐQT/ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/7/2026)
Kế toán trưởng

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn được biết. Tập đoàn 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 Tập đoàn

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	1.649.555.557
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
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	-
Ông Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	Lương	-	87.148.147
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

b. Số dư với các bên liên quan

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		38.699.513.825	8.366.779.526
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 NRC Pharma	Cho thuê văn phòng	28.908.000	26.280.000
Bà Hà Thị Kim Thanh	Cung cấp dịch vụ	34.027.416.720	-
2. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác		348.090.560.310	845.700.934.749
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
	Ký quỹ	18.664.500.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

b. Số dư với các bên liên quan

2. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

Công ty TNHH NRC Pharma	Chi hộ	18.807.000	18.807.000
Ông Lê Thống Nhất	Hoàn trả tiền	-	79.700.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Góp vốn BCC	38.237.864.842	38.237.864.842
	Đặt cọc	85.000.000.000	85.000.000.000
3. Phải trả người bán ngắn hạn		127.893.963.568	758.967.154
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 Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phí dịch vụ tư vấn Thuê văn phòng	127.433.992.254	298.995.840

4. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

70.520.924.225 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 (Trước đây là: Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)	Thu cọc	-	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi hộ lương	379.084.945	-

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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Giao dịch với các bên liên quan:

Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.664.896.720	5.538.740.722
Cung cấp dịch vụ.	36.664.896.720	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	-
<i>Bà Hà Thị Kim Thanh</i>	34.027.416.720	-
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. Chi phí	115.749.996.740	-
Phí dịch vụ tư vấn	115.563.982.340	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	115.563.982.340	-
Thuê văn phòng	186.014.400	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	186.014.400	-
3. 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	-
Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. 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	-
2. Tiền thu từ hợp tác kinh doanh	450.585.500.000	7.937.785.540
Thu tiền kỹ quỹ	835.500.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư VHR</i>	835.500.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings</i>	449.750.000.000	7.937.785.540

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

Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
3. Tiền chi hộ	324.874.439	1.111.214.460
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	324.874.439	1.111.214.460
4. Vay tiền	45.206.999.999	-
Ông Lê Thống Nhất	45.206.999.999	-
5. Trả tiền vay	15.610.000.000	-
Ông Lê Thống Nhất	15.610.000.000	-

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 01/01/2026, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC đối với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 Tập đoàn.

Ảnh hưởng của việc áp dụng quy định kế toán mới

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	Đã được trình bày trước đây theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC		Trình bày lại theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC	
	Mã số	01/01/2026	Mã số	01/01/2026
1. Phải trả ngắn hạn khác	319	154.439.844.827	320	143.427.344.827
2. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	244.136.955.241	321	255.149.455.241
Tổng cộng		398.576.800.068		398.576.800.068

5. Giả định hoạt động liên tục và cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn (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 151.243.668.019 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 Tập đoàn. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn 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.

Tập đoàn đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Tập đoàn 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 Tập đoàn, (vi) các giả định khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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 Tập đoàn (sau đây gọi tắt là "Ban điều hành") về hoạt động liên tục (tiếp theo)

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

Từ các yếu tố nêu trên, Ban điều hành Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ này. Theo đó, Ban điều hành Tập đoàn đánh giá rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Phi Yến

Nguyễn Thị Vân

Nguyễn Văn Bảo

SÂN QUỐC GIA

