NRC
Innovate for Prosperity

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**636,743,101,834**	**399,050,602,046**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1,045,922,629**	**470,453,855**
1. Tiền	111		1,045,922,629	470,453,855
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**622,638,129,644**	**387,070,487,913**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	167,034,676,014	5,393,055,858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	10,282,598,403	34,452,000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	-	52,894,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	469,336,673,330	411,641,098,158
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5,6a	(24,015,818,103)	(82,892,118,103)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**11,254,827,259**	**9,974,345,752**
1. Hàng tồn kho	141		11,254,827,259	9,974,345,752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1,804,222,302**	**1,535,314,526**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	141,033,952	18,055,682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,654,002,698	1,517,258,844
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9,185,652	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 *Đơn vị tính : VND*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,429,585,303,048**	**1,530,317,674,841**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,190,486,008,826**	**1,294,668,500,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	1,190,486,008,826	1,294,668,500,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**67,692,828,128**	**66,906,158,723**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	9,125,266,104	8,270,459,009
- Nguyên giá	*222*		*15,574,927,473*	*13,778,902,954*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(6,449,661,369)*	*(5,508,443,945)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58,567,562,024	58,635,699,714
- Nguyên giá	*228*		*59,677,358,270*	*59,462,034,270*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1,109,796,246)*	*(826,334,556)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.10**	**65,779,350,000**	**65,938,200,000**
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(370,650,000)	(211,800,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**119,230,778**	**-**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		119,230,778	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**102,779,581,784**	**102,764,879,084**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		102,779,581,784	102,764,879,084
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2,728,303,532**	**39,937,034**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	73,587,400	39,937,034
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		2,654,716,132	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2,066,328,404,882**	**1,929,368,276,887**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 *Đơn vị tính : VND*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**880,284,614,299**	**773,394,299,859**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**764,587,351,943**	**565,447,424,723**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	167,167,972,784	4,075,498,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2,931,043,039	2,013,644,725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	104,412,958,513	94,334,553,820
4. Phải trả người lao động	314		6,959,018,991	5,664,020,390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	102,943,213,897	74,496,938,858
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	130,521,176,236	68,240,618,532
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	241,870,801,286	308,799,454,486
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,781,167,197	7,822,694,975
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**115,697,262,356**	**207,946,875,136**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	72,878,655,311	162,878,655,311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	42,800,000,000	45,050,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		18,607,045	18,219,825
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1,186,043,790,583**	**1,155,973,977,028**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**1,186,043,790,583**	**1,155,973,977,028**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	925,977,620,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*925,977,620,000*	*925,977,620,000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,527,322,839	11,527,322,839
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66,893,511,207	41,096,559,574
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*41,813,329,556*	*178,334,035,445*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*25,080,181,651*	*(137,237,475,871)*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		152,184,166,137	147,911,304,215
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**-**	**-**
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2,066,328,404,882**	**1,929,368,276,887**

Lê Thị Phi Yến	Nguyễn Thị Vân	Trịnh Văn Bảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	113,645,926,203	1,292,212,310	124,847,166,925	3,843,983,731
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		113,645,926,203	1,292,212,310	124,847,166,925	3,843,983,731
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	106,644,462,897	158,688,458	107,695,992,092	443,084,334
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)**	**20**		**7,001,463,306**	**1,133,523,852**	**17,151,174,833**	**3,400,899,397**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		713,227,534	124,663	713,334,936	259,889
7.	Chi phí tài chính	22		5,825,129,016	1,250,822,939	24,390,773,258	28,249,057,450
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		5,827,011,422	*1,200,822,939*	24,392,655,664	*28,199,057,450*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(76,479)	(195,280,176)	14,702,700	140,289,806
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.3	290,992,877	-	290,992,877	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	(29,207,394,398)	6,995,578,185	(48,533,712,616)	32,900,329,927
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))**	**30**		**30,805,886,866**	**(7,308,032,785)**	**41,731,158,950**	**(57,607,938,285)**
12.	Thu nhập khác	31		-	-	-	66,000,000,003
13.	Chi phí khác	32	VI.5	2,646,152,652	28,715,337	7,920,377,977	17,552,186,739
14.	**Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)**	**40**		**(2,646,152,652)**	**(28,715,337)**	**(7,920,377,977)**	**48,447,813,264**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**	**50**		**28,159,734,214**	**(7,336,748,122)**	**33,810,780,973**	**(9,160,125,021)**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6	4,535,161,539	(1,422,453,439)	8,623,850,899	7,131,827,140
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	387,220	5,956,702
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)**	**60**		**23,624,572,675**	**(5,914,294,683)**	**25,186,542,854**	**(16,297,908,863)**
	Cổ đông của Công ty mẹ	61		23,518,211,472	(5,914,049,300)	25,080,181,651	(16,268,661,890)
	Cổ đông không kiểm soát	62		106,361,203	(245,383)	106,361,203	(29,246,973)
19.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**VI.7**	**254**	**(64)**	**271**	**(176)**
20.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**71**	**VI.7**	**254**	**(64)**	**271**	**(176)**

Lê Thị Phi Yến	Nguyễn Thị Vân	Trịnh Văn Báo
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
NRC
M.S.D.N: 0312615565

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính : VND

Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**28,159,734,214**	**(7,336,748,122)**	**33,810,780,973**	**(9,160,125,021)**
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	740,827,593	342,417,276	**1,383,529,114**	1,060,412,136
- Các khoản dự phòng	03		(33,400,500,000)	(422,672,985)	**(58,876,300,000)**	15,383,572,862
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		76,479	189,323,474	**(14,702,700)**	(146,246,508)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5,827,011,422	1,200,822,939	**24,392,655,664**	28,199,057,450
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**1,327,149,708**	**(6,026,857,418)**	**695,963,051**	**35,336,670,919**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(137,014,480,101)	8,963,646,745	**(75,309,496,195)**	2,580,600,809
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(1,280,481,507)	1,061,306,236	**(1,280,481,507)**	(375,523,642)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay	**11**		145,991,056,109	(5,355,301,516)	**149,400,782,462**	2,091,074,501
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(186,058,264)	(5,173,057)	**(156,628,636)**	127,418,691
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,091,868,153)	2,577,294,101	**(3,554,064,701)**	(16,611,276,763)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	-	(11,809,445)	**(424,722)**	(11,471,290,469)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10,500,000)	(30,000,000)	**(41,527,778)**	(86,388,889)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**6,734,817,792**	**1,173,105,646**	**69,754,121,974**	**11,591,285,157**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		-	-	-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(6,076,276,000)	(1,037,139,002)	**(69,178,653,200)**	(11,810,879,581)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(6,076,276,000)**	**(1,037,139,002)**	**(69,178,653,200)**	**(11,810,879,581)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**658,541,792**	**135,966,644**	**575,468,774**	**(219,594,424)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		387,380,837	**542,047,839**	**470,453,855**	**897,608,907**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**1,045,922,629**	**678,014,483**	**1,045,922,629**	**678,014,483**

Lê Thị Phi Yến	Nguyễn Thị Vân	Trịnh Văn Bảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2025 *Đơn vị tính : VND*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

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

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

Tên tiếng anh: NRC Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt : NRC Corp.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

Chi tiết bao gồm

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;
Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin Công ty con được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có ba (03) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	% quyền biểu quyết
1.Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50.67%	50.67%	50.67%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				
2.Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Bán buôn nông sản	100%	100%	100%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.				
3.Công ty Cổ phần BĐS Netland	Kinh doanh bất động sản	99%	99%	99%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam				

Thông tin Công ty liên kết được hợp nhất

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

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

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

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

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

1. **Niên độ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG

1. **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

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

2. **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

6.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*25 - 50 năm*

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

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

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

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

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

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

9. **Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

10. **Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

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

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

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

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

11. **Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Doanh thu

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. **Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

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

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

20. **Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

21. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	908,470	1,908,470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,045,014,159	468,545,385
Cộng	**1,045,922,629**	**470,453,855**

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2025		01/01/2025	
Đầu tư vào công ty liên kết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	102,779,581,784	99,800,000,000	102,764,879,084
Cộng	**99,800,000,000**	**102,779,581,784**	**99,800,000,000**	**102,764,879,084**

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng là bên liên quan (1)	8,988,040,737		5,149,234,224	
Công ty TNHH BĐS Taurus	83,325,000,000			
Phải thu khách hàng khác (2)	74,721,635,277	(52,500,000)	243,821,634	
Cộng	**167,034,676,014**	**(52,500,000)**	**5,393,055,858**	**-**

(1) Bên liên quan xem thuyết minh trang 21

(2) Trong đó khoản phải thu từ các khách hàng ngành lương thực 71.932.313.643 đồng

6. Phải thu khác	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**469,336,673,330**	**(23,963,318,103)**	**464,535,098,158**	**(82,892,118,103)**
Tạm ứng	9,400,000		41,474,330	-
Ký quỹ, ký cược	192,432,438,356	-	172,932,438,356	-
Ký quỹ bên liên quan (1)	*32,500,000,000*	-	*13,000,000,000*	-
Ký quỹ khác (2)	*159,932,438,356*	-	*159,932,438,356*	-
Phải thu khác	276,894,834,974	(23,963,318,103)	291,561,185,472	(82,892,118,103)
Phải thu bên liên quan (1)	*126,579,125,472*	(23,576,788,103)	*229,525,125,472*	*(82,505,588,103)*
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	*49,550,000,000*		*54,250,000,000*	
Công ty TNHH XD TM và DV Vi Nam (4)	*39,707,500,000*			
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	*4,000,000,000*		*4,000,000,000*	
Ký quỹ dự án nhà máy xay xát	*50,000,000,000*			
Phải thu khác	*7,058,209,502*	*(386,530,000)*	*3,786,060,000*	*(386,530,000)*
b. Dài hạn	**1,190,486,008,826**	**-**	**1,294,668,500,000**	**-**
Ký quỹ, ký cược	44,707,500,000		89,415,000,000	-
Phải thu khác	1,145,778,508,826		1,205,253,500,000	
Công ty Cổ phần ABFAST (5)	*198,000,000,000*		*258,000,000,000*	-
Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (6)	*197,753,500,000*		*197,753,500,000*	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land (7)	*299,500,000,000*		*299,500,000,000*	
Phải thu khác dài hạn bên liên quan (1)	*450,000,000,000*		*450,000,000,000*	
Khác	*525,008,826*			
Cộng	**1,659,822,682,156**	**(23,963,318,103)**	**1,759,203,598,158**	**(82,892,118,103)**

(1) Bao gồm:

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

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 75.000.000.000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30.000.000.000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào.

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450.000.000.000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các sản phẩm giao dịch thành công chưa đạt tỷ lệ bán hàng theo thoả thuận trên hợp đồng nên chưa phân chia doanh thu hợp tác.

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

Khoản tiền phải thu theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 05/7/2023, liên quan đến việc thuê và nhận quản lý vận hành Sales Gallery và Nhà điều hành Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM. Số dư tại 30/09/2025 là 6,373,576,207 đồng

(2) Khoản ký quỹ cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR để thỏa thuận môi giới độc quyền sản phẩm bất động sản hình thành trong tương lai tại dự án đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 4 tại Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo hợp đồng đảm bảo môi giới độc quyền bất động sản và các phụ lục đính kèm đã ký trước đó. Số dư còn phải thu tại ngày báo cáo là 159.910.438.356 VND. Khoản công nợ phải thu này đang được đảm bảo bằng cổ phần của một bên thứ ba và Công ty đánh giá khả năng thu hồi không bị tổn thất theo lộ trình thanh toán đã thỏa thuận giữa các bên.

(3) Khoản phải thu liên quan đến thỏa thuận thanh lý Hợp đồng mua bán khu thương mại tại Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall) theo biên bản thỏa thuận thanh lý ngày 22/01/2025.

(4) Khoản ký quỹ cho Vinam để nhận bao tiêu Khu chợ và Trung tâm thương mại thuộc dự án LaGi New City. Theo biên bản đã ký năm 2024 thì Vinam phải hoàn trả cho NRC 50% khoản ký quỹ , đến thời điểm báo cáo số dư phải thu là 39.707.500.000 đồng

(5) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 01/HĐHT/DKG-ABF ngày 10/01/2024 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast. 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.

(6) Khoản tiền hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án Khu du lịch The Balé - Mũi né tại phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng số 01/2024/HTKD/TANTIEN-DKG ngày 15/02/2024 giữa Công ty với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến.

(7) Khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land theo thỏa thuận khung cho hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/7/2022 và các phụ lục đính kèm. Theo đó, Tập đoàn phải đặt cọc 299,5 tỷ đồng để sẵn sàng tham gia vào dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Triết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An tỉnh Bình Dương, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế ý tưởng, phê duyệt quy hoạch 1/500, đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và đang thực hiện các thủ tục đăng bộ sang tên chủ sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	276,044,000	-	406,834,910	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9,566,162,663	-	9,567,510,842	-
Hàng hóa tồn kho	1,412,620,596			
Cộng	**11,254,827,259**	**-**	**9,974,345,752**	**-**

8. Tài sản cố định hữu hình: trang 19

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57,786,292,872	1,675,741,398	**59,462,034,270**
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,891,065,398	**59,677,358,270**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	826,334,556	**826,334,556**
Khấu hao trong kỳ	-	*283,461,690*	***283,461,690***
Số dư cuối kỳ	-	1,109,796,246	**1,109,796,246**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57,786,292,872	849,406,842	**58,635,699,714**
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	870,232,222	**58,567,562,024**

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp. HCM có thời hạn sử dụng lâu dài.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	**66,150,000,000**
Số dư cuối kỳ	5,295,000,000	60,855,000,000	**66,150,000,000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	211,800,000		**211,800,000**
Khấu hao trong kỳ	*158,850,000*		***158,850,000***
Số dư cuối kỳ	370,650,000		**370,650,000**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	5,083,200,000	60,855,000,000	**65,938,200,000**
Số dư cuối kỳ	4,924,350,000	60,855,000,000	**65,779,350,000**

Nhà và quyền sử dụng đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thanh phố HCM, VN. Giá trị của BĐSĐT cho thuê đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ở VCB

12. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán là bên liên quan (1)	79,618,721,314	79,618,721,314	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp khác (2)	87,549,251,470	87,549,251,470	3,615,527,623	3,615,527,623
Cộng	**167,167,972,784**	**167,167,972,784**	**4,075,498,937**	**4,075,498,937**

(1) Phí dịch vụ tư vấn tìm kiếm nhà đầu tư Công ty Cổ phần BĐS Netland phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings.

(2) Trong đó khoản phải trả cho các nhà cung cấp ngành lương thực 83.427.756.367 đồng

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2025
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796,765	579,448,159	300,000,000	17,381,244,924
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,790,973,766	8,623,850,899	424,722	80,414,399,943
Thuế thu nhập cá nhân	5,441,783,289	1,186,796,259	11,265,902	6,617,313,646
Các khoản phải nộp khác	-	4,000,000	4,000,000	-
Cộng	**94,334,553,820**	**10,394,095,317**	**315,690,624**	**104,412,958,513**

15. Chi phí phải trả

	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	7,718,232,080	1,388,416,998
Chi phí lãi trái phiếu	55,738,345,744	41,231,505,963
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	38,554,180,115	30,793,440,082
Chi phí phải trả khác	932,455,958	1,083,575,815
Cộng	**102,943,213,897**	**74,496,938,858**

16. Phải trả khác

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**130,521,176,236**	**68,240,618,532**
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	4,036,937,504	3,815,807,577
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)	44,208,644,850	44,208,644,850
Nhận hợp tác dự án nhà máy xay xát	50,000,000,000	
Phải trả khác là các bên liên quan	10,815,724,714	3,887,724,714
Phải trả liên quan đến Dự án Bình Đăng	10,790,690,092	10,740,690,092
Phải trả Công ty Cổ phần địa ốc Sài gòn -KL	4,769,660,877	4,769,660,877
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,899,518,199	818,090,422
b. Dài hạn	**72,878,655,311**	**162,878,655,311**
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan	72,878,655,311	162,878,655,311
Cộng	**203,399,831,547**	**231,119,273,843**

(*) Khoản thu hộ đặt cọc tư vấn mua dự án Welltone Luxury Residence - VHR

17. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025	01/01/2025
a. Vay ngắn hạn	**241,870,801,286**	**308,799,454,486**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Bình Hưng (1)	74,268,870,907	79,195,146,907
Vay dài hạn đến hạn trả	4,250,000,000	3,150,000,000
Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)		*150,000,000*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	*4,250,000,000*	*3,000,000,000*

Trái phiếu (4)	160,000,000,000	223,070,000,000
Vay cá nhân	3,351,930,379	3,384,307,579
b. Vay dài hạn	**42,800,000,000**	**45,050,000,000**
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	42,800,000,000	45,050,000,000
Cộng	**284,670,801,286**	**353,849,454,486**

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

(2) Hợp đồng vay số 00120000154000 ngày 08/7/2020: Thế chấp xe ô tô Toyota Camry và ô tô Hoanda CR-V, đã tất toán

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

(4) Chi tiết trái phiếu:

Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	*Ngày phát hành/ Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Số dư*	*Tài sản đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (Tên cũ: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam)	*29/12/2021 29/12/2023*	*11%/ năm, trả lãi 6 tháng/lần*	*160,000,000,000*	*Quyền sử dụng đất*

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 20)

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

c. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/09/2025**	**01/01/2025**
Quỹ đầu tư phát triển	11,527,322,839	11,527,322,839
Cộng	**11,527,322,839**	**11,527,322,839**

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

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

1. Doanh thu	**Quý 3**		**Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý**	
	Năm 2025	**Năm 2024**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Doanh thu hàng hóa	35,370,360,412	-	35,370,360,412	-
Doanh thu dịch vụ	78,275,565,791	1,292,212,310	89,476,806,513	3,843,983,731
Cộng	**113,645,926,203**	**1,292,212,310**	**124,847,166,925**	**3,843,983,731**

2. Giá vốn hàng bán	**Quý 3**		**Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý**	
	Năm 2025	**Năm 2024**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Giá vốn hàng hóa	35,333,952,028	-	35,333,952,028	-
Giá vốn của dịch vụ	71,310,510,869	158,688,458	72,362,040,064	443,084,334
Cộng	**106,644,462,897**	**158,688,458**	**107,695,992,092**	**443,084,334**

4. Chi phí quản lý	**Quý 3**		**Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý**	
	Năm 2025	**Năm 2024**	**Năm 2025**	**Năm 2024**
Chi phí nhân viên quản lý	3,108,868,718	6,972,378,098	8,263,663,291	15,622,140,820
Chi phí đồ dùng văn phòng	22,299,677	9,051,094	28,958,795	19,079,681
Chi phí khấu hao TSCĐ	319,473,966	256,381,128	875,950,954	802,631,533
Thuế, phí và lệ phí			4,000,000	8,389,696
Chi phí dự phòng	(33,453,000,000)	(422,672,985)	(58,928,800,000)	15,383,572,862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	611,148,148	158,926,017	966,878,912	959,658,742
Chi phí bằng tiền khác	183,815,093	21,514,833	255,635,432	104,856,593
Cộng	**(29,207,394,398)**	**6,995,578,185**	**(48,533,712,616)**	**32,900,329,927**

5. Chi phí khác	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Các khoản phạt, chậm nộp	2,646,152,652	4,478,796	7,920,377,977	15,447,503,557
Các khoản khác	-	24,236,541	-	2,104,683,182
Cộng	**2,646,152,652**	**28,715,337**	**7,920,377,977**	**17,552,186,739**
	-	-	-	-

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4,535,161,539**	**(1,422,453,439)**	**8,623,850,899**	**7,131,827,140**

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

7. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (*)	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	23,518,211,472	(5,914,049,300)	25,080,181,651	(16,268,661,890)
Các khoản điều chỉnh				
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	23,518,211,472	(5,914,049,300)	25,080,181,651	(16,268,661,890)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	***254***	***(64)***	***271***	***(176)***
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	***254***	***(64)***	***271***	***(176)***

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

3. **Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (xem trang 21)**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
NRC
M.S.D.N: 0312695565

Lê Thị Phi Yến	Nguyễn Thị Vân	Trịnh Văn Bảo
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025

Đơn vị tính : VND

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	6,100,751,183	-	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	**13,778,902,954**
Tăng khác	*962,751,792*	*706,000,000*	*127,272,727*			**1,796,024,519**
Số dư cuối kỳ	7,063,502,975	706,000,000	7,002,098,873	584,980,453	218,345,172	**15,574,927,473**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	918,203,255	-	3,790,668,654	584,980,453	214,591,583	**5,508,443,945**
Khấu hao trong kỳ	*214,405,071*	*196,031,016*	*527,027,748*	-	*3,753,589*	**941,217,424**
Số dư cuối kỳ	1,132,608,326	196,031,016	4,317,696,402	584,980,453	218,345,172	**6,449,661,369**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	5,182,547,928	-	3,084,157,492	-	3,753,589	**8,270,459,009**
Số dư cuối kỳ	5,930,894,649	509,968,984	2,684,402,471	-	-	**9,125,266,104**

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

V.18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	179,284,299,584	147,970,409,426	1,293,904,067,536
Lợi nhuận lũy kế đến thời điểm báo cáo				(29,246,973)	(16,268,661,890)	(16,297,908,863)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023					(316,754,713)	-
Trích khen thưởng phúc lợi năm 2023					(633,509,426)	(633,509,426)
Số dư tại ngày 30/09/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	179,255,052,611	130,751,483,397	1,276,655,894,534
Số dư tại ngày 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	147,911,304,215	41,096,559,574	1,155,973,977,028
Số dư tại ngày 30/09/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	152,184,166,137	66,893,511,207	1,186,043,790,583

VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Công ty con
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Công ty liên doanh
Hà Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn
Lê Thống Nhất	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Hàn Thị Quỳnh Thi	Thành viên HĐQT
Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Hồ Đức Toàn	Thành viên HĐQT/ GĐ tài chính (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)
Bùi Đức Hoàn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)
Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025)
	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/08/2025)
Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025)
Trịnh Văn Bảo	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/08/2025)
	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến 14/08/2025)
Nguyễn Hữu Quang	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/01/2025)
Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)
Trần Ngọc Chiêu	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/05/2025)

b.Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2025	01/01/2025
Các khoản phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phải thu cho thuê văn phòng, điện nước	8,953,249,896	5,149,234,224
Cộng		**8,953,249,896**	**5,149,234,224**
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư	564,118,578,630	569,764,578,630
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Ký quỹ, thu khác	38,586,970,635	19,086,970,635
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành Sales Gallery	6,973,576,207	50,779,576,207
Cộng		**609,679,125,472**	**639,631,125,472**
Các khoản phải trả			
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Thuê văn phòng, điện, nước	(459,971,314)	(459,971,314)
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	dịch vụ tư vấn tìm kiếm nhà đầu tư	(79,286,474,714)	(3,887,724,714)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Tiền cọc	(70,000,000,000)	(160,000,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK		(2,878,655,311)	(2,878,655,311)
Cộng		**(152,625,101,339)**	**(167,226,351,339)**

Cá nhân bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/09/2025	01/01/2025
Lê Thống Nhất	Mượn	10,899,460,000	386,460,000
Nguyễn Huy Cường	Mượn	384,870,600	384,870,600
Trịnh Văn bảo	Mượn	175,000,000	
Cộng		**11,459,330,600**	**771,330,600**