BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Q3.2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

Mẫu số B 01 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**515,965,926,145**	**866,174,032,868**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**814,891,865**	**1,870,777,069**
1. Tiền	111		814,891,865	1,870,777,069
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**495,960,182,926**	**847,999,337,312**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	154,446,020,659	10,748,602,965
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		734,846,686	54,000,000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	341,165,815,581	864,607,611,227
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(386,500,000)	(27,410,876,880)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**17,411,629,907**	**13,642,805,938**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	17,411,629,907	13,642,805,938
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,779,221,447**	**2,661,112,549**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	27,886,829	183,658,921
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,751,334,618	2,471,759,022
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	5,694,606
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,414,581,174,784**	**1,104,128,635,418**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1,283,821,938,356**	**865,281,330,500**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	1,283,821,938,356	865,281,330,500
II. Tài sản cố định	**220**		**65,036,737,372**	**67,375,017,644**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,767,606,098	8,864,593,914
- Nguyên giá	*222*		*13,778,902,954*	*15,574,927,473*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(7,011,296,856)*	*(6,710,333,559)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58,269,131,274	58,510,423,730
- Nguyên giá	*228*		*59,462,034,270*	*59,677,358,270*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1,192,902,996)*	*(1,166,934,540)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**65,567,550,000**	**65,726,400,000**
- Nguyên giá	*241*		*66,150,000,000*	*66,150,000,000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*(582,450,000)*	*(423,600,000)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**-**	**119,230,778**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	119,230,778
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.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**		**154,949,056**	**2,873,682,910**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	154,949,056	198,208,731
2. Lợi thế thương mại	279		-	2,675,474,179
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**1,930,547,100,929**	**1,970,302,668,286**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

Mẫu số B 01 - DN/HN

Thông tư số 43/2026/TT-BTC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**790,124,891,453**	**802,800,380,026**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**689,181,163,204**	**636,373,654,607**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	145,050,239,367	4,732,784,061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,803,644,625	3,080,155,439
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.12	100,986,160,099	95,849,970,694
4. Phải trả người lao động	315		6,834,705,470	7,013,114,163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	135,970,711,517	119,343,162,985
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14	65,732,812,825	143,427,344,827
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.15	224,488,203,519	255,149,455,241
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8,314,685,782	7,777,667,197
II. Nợ dài hạn	**330**		**100,943,728,249**	**166,426,725,419**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.14	62,108,000,000	122,878,655,311
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.15	38,800,000,000	40,200,000,000
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		35,728,249	3,348,070,108
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.17**	**1,140,422,209,476**	**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		66,783,459,653	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 lũy kế năm nay	*420b*		*17,623,460,454*	*8,817,976,862*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		*106,378,127,292*	*150,621,638,585*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**1,930,547,100,929**	**1,970,302,668,286**

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Thừa ủy quyền của NĐDPL

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA NATIONAL REALTY CORPORATION M.S.D.N: 0312695565

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Q3 năm 2026

Mẫu số B 02 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		61,323,120,000	113,645,926,203	200,576,257,200	124,847,166,925
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	VI.1	**61,323,120,000**	**113,645,926,203**	**200,576,257,200**	**124,847,166,925**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	57,645,183,394	106,644,462,897	174,898,981,690	107,695,992,092
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**3,677,936,606**	**7,001,463,306**	**25,677,275,510**	**17,151,174,833**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	8,040,171,477	713,227,534	14,040,345,410	713,334,936
7. Chi phí tài chính	23	VI.4	8,874,979,920	5,825,129,016	26,867,030,224	24,390,773,258
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*8,874,979,920*	*5,827,011,422*	*26,867,030,224*	*24,392,655,664*
8. Chi phí bán hàng	25		3,749,997	290,992,877	3,749,997	290,992,877
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(303,691,536)	(29,207,394,398)	(2,688,369,467)	(48,533,712,616)
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	(76,479)	-	14,702,700
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**3,143,069,702**	**30,805,886,866**	**15,535,210,166**	**41,731,158,950**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	1,009,994,337	-	10,153,827,835	
13. Chi phí khác	32	VI.7	1,035,743,470	2,646,152,652	5,000,767,164	7,920,377,977
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(25,749,133)**	**(2,646,152,652)**	**5,153,060,671**	**(7,920,377,977)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**3,117,320,569**	**28,159,734,214**	**20,688,270,837**	**33,810,780,973**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	417,190,526	4,535,161,539	6,245,684,046	8,623,850,899
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3,299,796,295)	-	(3,312,350,345)	387,220

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Q3 năm 2026

Mẫu số B 02 - DN/HN
Thông tư số 43/2026/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**5,999,926,338**	**23,624,572,675**	**17,754,937,136**	**25,186,542,854**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		5,928,054,382	23,516,326,202	17,623,460,454	25,080,181,651
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		71,871,956	108,246,473	131,476,682	106,361,203
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**63.37**	**253.96**	**190.32**	**270.85**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**63.37**	**253.96**	**190.32**	**270.85**

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Thừa ủy quyền của NĐDPL

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
NATIONAL REALTY CORPORATION
M.S.D.N: 0312695565

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 Q3 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	Quý 03		Lũy kế	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**3,117,320,569**	**28,159,734,214**	**20,688,270,837**	**33,810,780,973**
2. Điều chỉnh cho các khoản :			-	-		
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		178,659,536	740,827,593	958,421,898	1,383,529,114
Các khoản dự phòng	03		(4,770,000,000)	(33,400,500,000)	(17,145,030,000)	(58,876,300,000)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		-	76,479	-	(14,702,700)
Chi phí đi vay	06	VI.4	8,874,979,920	5,827,011,422	26,867,030,224	24,392,655,664
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**7,400,960,025**	**1,327,149,708**	**31,368,692,959**	**695,963,051**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		182,853,729,312	(137,014,480,101)	532,993,633,900	(75,309,496,195)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(57,233,244)	(1,280,481,507)	(7,625,820,044)	(1,280,481,507)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(129,888,806,867)	145,991,056,109	8,062,761,033	149,400,782,462
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		83,324,088	(186,058,264)	209,485,227	(156,628,636)
Chi phí đi vay đã trả	14		-	(2,091,868,153)	(17,960,696,346)	(3,554,064,701)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(672,464,999)	-	(1,182,690,209)	(424,722)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13,000,000)	(10,500,000)	(52,000,000)	(41,527,778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**59,706,508,315**	**6,734,817,792**	**545,813,366,520**	**69,754,121,974**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(20,000,000,000)	-	(520,000,000,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(20,000,000,000)**	**-**	**(520,000,000,000)**	**-**

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

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 Q3 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	Quý 03		Lũy kế	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
2. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	1,903,000,000	-	47,610,049,999	-
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(42,356,932,847)	(6,076,276,000)	(74,479,301,723)	(69,178,653,200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(40,453,932,847)**	**(6,076,276,000)**	**(26,869,251,724)**	**(69,178,653,200)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	**50**		**(747,424,532)**	**658,541,792**	**(1,055,885,204)**	**575,468,774**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1,562,316,397**	**387,380,837**	**1,870,777,069**	**470,453,855**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1**	**814,891,865**	**1,045,922,629**	**814,891,865**	**1,045,922,629**

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Thừa ủy quyền của NĐDPL

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA • NATIONAL REALTY CORPORATION • M.S.D.N: 0312595565 •

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

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 Công ty -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. **Tổng số nhân viên của Tập đoàn đến ngày 30 tháng 09 năm 2026:** 63 nhân viên
(Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 56 nhân viên).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên Công ty con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (Trước đây là: Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)	2021	Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	85.69%	85.69%	49.90%	49.90%
2	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%
3	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%
4	Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	2022	Số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản			50.66%	50.66%

Danh sách công ty con sở hữu gián tiếp

STT	Tên Công ty con	Năm thành lập	Địa điểm	Hoạt động chính	30/09/2026		01/01/2026	
					Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG (*)	2022	Ấp Bắc Sơn, xã Thoại Sơn, tỉnh An Giang, Việt Nam	Bán buôn nông sản			78.74%	78.74%
2	Công ty Cổ phần Nagri Trading	15/05/2026	36 Mạc Đỉnh Chi, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn nông sản	80.00%	80.00%		

(*) Ngày 27/07/2026, Tập đoàn hoàn tất thoái vốn

Công ty con chưa thực hiện góp vốn: 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.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

Trong kỳ, Công ty và các công ty con 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. Các điều chỉnh số liệu do thay đổi cách trình bày giữa hai chế độ kế toán (nếu có) đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ.

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.

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).

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 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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.

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.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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.

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 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.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như hoạt động đầu tư của doanh nghiệp vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC), khoản cổ tức, lợi nhuận được chia, 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 dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận khấu hao tài sản cố định

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.

6. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh (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. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

8. Nguyên tắc kế toán phải trả

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

9. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính 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 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.

11. 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.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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".

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

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.

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

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:
1. Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

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.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

16. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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.

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

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.

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

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. Bên liên quan

Tập đoàn ghi nhận các bên liên quan theo quy định, trong đó gồm:

- 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);

- 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;

- 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;

21. 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 này là các khoản mục không có số dư và phát sinh.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	-	-
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	814,891,865	1,870,777,069
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	633,518,812	1,201,058,473
+ Các Ngân hàng khác	181,373,053	669,718,596
Cộng	**814,891,865**	**1,870,777,069**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	**99,800,000,000**	**102,752,973,586**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	-	-	99,800,000,000	102,752,973,586
Cộng	-	-	**99,800,000,000**	**102,752,973,586**

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.
Ngày 12/03/2026, Tập đoàn hoàn tất thủ tục góp vốn tăng vốn NRC Property.

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

3. Phải thu khách hàng - ngắn hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Danh Khôi Holdings	5,416,595,105	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Nghỉ dưỡng BOC	1,262,000,000	-	-	-
Công ty Cổ phần 789 Group	9,089,495,000	-	-	-
Công ty TNHH Bất động sản Aries (1)	34,543,000,000	-	-	-
Ông Nguyễn Đình Trí (2)	31,683,510,200	-	-	-
Bà Hà Thị Kim Thanh (3)	16,027,416,720	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (4)	55,000,000,000	-	-	-
Các khách hàng khác	1,424,003,634	-	10,748,602,965	-
Cộng	**154,446,020,659**	**-**	**10,748,602,965**	**-**
Trong đó:				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	60,943,803,105	-	8,366,779,526	-
Phải thu khách hàng khác	93,502,217,554	-	2,381,823,439	-
Cộng	**154,446,020,659**	**-**	**10,748,602,965**	**-**

Số dư các khoản phải thu của khách hàng là các bên liên quan được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b

(1)Phải thu của Hợp đồng dịch vụ số 02/2025/HDDV/ARIES-NETLAND ngày 10/10/2025, cung cấp dịch vụ tìm kiếm đối tác có nhu cầu chuyển nhượng dự án. Hai bên đã hoàn tất thủ tục nghiệm thu hoàn thành công việc.

(2) Khoản phải thu 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. Hai bên đã nghiệm thu hoàn thành công việc theo các điều khoản trên hợp đồng đã ký kết.

(3) Khoản phải thu 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.

(4) Khoản phải thu của Hợp đồng dịch vụ số 0111/2025/HĐPTDA/VHR-NET ký ngày 01/11/2025, Phụ lục số 1504/2026/PLHĐPTDA/VHR-NET về việc cung cấp dịch vụ tư vấn phát triển dự án Welltone tại Phường Nha Trang Tỉnh Khánh Hòa

4. Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	**341,165,815,581**	**(386,530,000)**	**864,607,611,227**	**(26,938,019,380)**
Phải thu tạm ứng cho nhân viên	111,263,402		4,211,607,310	
Ký cược, ký quỹ	136,249,864,842	-	13,022,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (1)	13,000,000,000		13,000,000,000	
+ Các công ty khác	12,000,000		22,000,000	

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

4. Phải thu khác (tt)	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
+ Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á (2)	123,237,864,842			
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	147,753,500,000	-	204,617,938,356	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (3)	147,753,500,000		-	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR	-		159,910,438,356	
+ Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại và Dịch vụ Vinam	-		44,707,500,000	
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	1,500,000,000	-	509,290,000,000	(17,145,000,000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	1,500,000,000		509,290,000,000	(17,145,000,000)
Phải thu khác	55,551,187,337	(386,530,000)	133,466,065,561	(9,793,019,380)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	15,050,000,000		39,550,000,000	
+ Các công ty khác	40,501,187,337	(386,530,000)	93,916,065,561	(9,793,019,380)
b. Dài hạn	**1,283,821,938,356**	**-**	**865,281,330,500**	**-**
Ký cược, ký quỹ	166,211,500,000	-	319,527,830,500	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land	-		299,500,000,000	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (1)	166,211,500,000		19,500,000,000	
+ Các công ty khác	-		527,830,500	
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	1,117,610,438,356	-	545,753,500,000	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (3)	-		197,753,500,000	
+ Công ty Cổ phần ABFAST (4)	198,000,000,000		198,000,000,000	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (5)	159,910,438,356			
+ Công ty TNHH BĐS ARIES (6)	150,000,000,000			
+ Công ty TNHH Đầu tư Nghỉ dưỡng BOC	-		150,000,000,000	
+ Công ty TNHH Bất động sản IDK (7)	579,700,000,000			
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển & Bảo vệ Rừng Tây Nguyên (8)	30,000,000,000			
Cộng	**1,624,987,753,937**	**(386,530,000)**	**1,729,888,941,727**	**(26,938,019,380)**

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

4. Phải thu khác (tt)

	30/09/2026		01/01/2026	
Trong đó:	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá trị dự phòng**
Phải thu khác là các bên liên quan	151,455,880,707	(4,769,970,000)	705,290,496,393	(17,145,000,000)
Phải thu các đối tác khác	1,473,531,873,230	(9,793,019,380)	1,024,598,445,334	(9,793,019,380)
Cộng	**1,624,987,753,937**	**(14,562,989,380)**	**1,729,888,941,727**	**(26,938,019,380)**

(1) Khoản ký quỹ để được độc quyền phát triển Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập(Welltone Luxury Residence) tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa do Công ty Cổ phần Đầu tư VHR làm chủ đầu tư.

(2) 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 tham gia vào dự án Khu du lịch biển Blue Sapphire Cotec Resort – Khu C.

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. Theo đó, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á là bên nhận góp vốn.

(3) Khoản thu thanh lý hợp đồng số 3107/2026/BBTT/TANTIEN-NRC ngày 31/7/2026, hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án Khu du lịch The Balé - Mũi né tại phường Mũi Né, tỉnh Lâm Đồng với Công ty với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến

(4) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần ABFAST theo hợp đồng hợp tác đã ký kết giữa hai bên.

(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 giữa.

(6) Khoản đầu tư vào dự án Khu đô thị Thuận Phát tại Phường Tân An Tỉnh Tây Ninh với Công ty TNHH Bất Động sản Aries theo hợp đồng hợp tác đã ký kết số 02/2026/HĐHT/ARI-NRC ngày 30/06/2026.

(7) Khoản đầu tư theo Hợp đồng 01/2025/HĐHT/NET-BOC, đầu tư vào dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch sinh thái Ban Mai của chủ đầu tư Công ty TNHH Ban Mai, Công ty TNHH Đầu tư nghỉ dưỡng BOC là đơn vị phát triển dự án.

(8) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1003/2026/DKTK-IDK ngày 10/3/2026 với Công ty TNHH Bất động sản IDK để thực hiện góp vốn đầu tư dự án 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).

(9) Khoản hợp tác theo hợp đồng số 01/2026/HĐHT/NAGRI-RTN ngày 03/03/2026 để tìm kiếm và đầu tư vào dự án sản xuất nông lâm nghiệp.

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

5. Nợ xấu

	30/09/2026			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**
Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**773,060,000**	**386,500,000**		**45,783,236,380**	**27,410,876,880**	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Danh Khôi Holdings				*34,290,000,000*	*17,145,030,000*	*từ 1-2 năm*
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	*773,060,000*	*386,500,000*	*từ 1-2 năm*	*773,060,000*	*386,500,000*	*từ 1-2 năm*
Các khách hàng khác				*10,720,176,380*	*9,879,346,880*	*từ 2-3 năm*

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu	**01/01/2026**	**Trích lập dự phòng**	**Hoàn nhập dự phòng**	**Điều chỉnh tăng (giảm) khác**	**30/09/2026**
Dự phòng phải thu ngắn hạn	27,410,876,880	-	(17,145,030,000)	(9,879,346,880)	386,500,000
Tổng	**27,410,876,880**	**-**	**(17,145,030,000)**	**(9,879,346,880)**	**386,500,000**

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

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	400,733,679	-
Công cụ, dụng cụ	198,407,200	-	195,129,490	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	17,080,044,926	-	9,566,162,663	-
Hàng hoá	133,177,781	-	3,480,780,106	-
Cộng	**17,411,629,907**	**-**	**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.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang gồm:

  + Các khoản chi phí marketing, quảng cáo...liên quan đến hoạt động môi giới bán dự án Themeraki của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

  + Các khoản chi phí quảng cáo, marketing và các chi phí khác liên quan đến hợp đồng phát triển dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập (Welltone Luxury Residence) tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa của Công ty Cổ phần Đầu tư VHR.

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**27,886,829**	**183,658,921**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8,869,026	168,109,504
Các khoản khác	19,017,803	15,549,417
b. Dài hạn	**154,949,056**	**198,208,731**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	99,209,096	101,727,273
Các khoản khác	55,739,960	96,481,458
Cộng	**182,835,885**	**381,867,652**

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

8. 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**
Giảm khác (*)	(962,751,792)	(706,000,000)	(127,272,727)			**(1,796,024,519)**
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	-	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	**13,778,902,954**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	1,198,713,509	213,430,827	4,494,863,598	584,980,453	218,345,172	**6,710,333,559**
Khấu hao	*15,494,448*	*302,181,153*	*(16,712,304)*	-	-	***300,963,297***
Trong đó, giảm khác	*(111,364,710)*	*(16,712,304)*				***(341,507,841)***
Số dư cuối kỳ	1,214,207,957	515,611,980	4,478,151,294	584,980,453	218,345,172	**7,011,296,856**
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	4,886,543,226	(515,611,980)	2,396,674,852	-	-	**6,767,606,098**

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn là 4,886,543,226 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: biến động do trong kỳ có phát sinh giao dịch thoái hết phần vốn sở hữu tại 01 công ty con (*)

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

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**
Giảm khác		*(152,684,000)*	*(62,640,000)*	***(215,324,000)***
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	-	**59,462,034,270**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	-	1,104,294,540	62,640,000	**1,166,934,540**
Khấu hao	-	*88,608,456*	*(62,640,000)*	***25,968,456***
Trong đó, giảm khác (**)		*(68,492,304)*	*(62,640,000)*	
Số dư cuối kỳ	-	1,192,902,996	-	**1,192,902,996**
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	482,838,402	-	**58,269,131,274**

(*) 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.

(**) Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn có biến động giảm do trong kỳ có phát sinh giao dịch thoái hết phần vốn sở hữu tại 01 công ty con,

- 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 (*)

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	60,855,000,000	5,295,000,000	**66,150,000,000**
Số dư cuối kỳ	60,855,000,000	5,295,000,000	**66,150,000,000**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	423,600,000	**423,600,000**
Lũy kế khấu hao	-	*158,850,000*	**158,850,000**
Số dư cuối kỳ	-	582,450,000	**582,450,000**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	60,855,000,000	4,871,400,000	**65,726,400,000**
Số dư cuối kỳ	60,855,000,000	4,712,550,000	**65,567,550,000**

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

- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp đảm bảo cho khoản vay là 65.567.550.000 VND.

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

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	129,966,080,288	758,967,154
Phải trả người bán bên thứ ba	15,084,159,079	3,973,816,907
+ 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 Đầu tư Du lịch Helen Phan	6,048,000,000	-
+ Các nhà cung cấp khác	6,745,665,774	1,603,323,602
Cộng	**145,050,239,367**	**4,732,784,061**

Số nợ quá hạn chưa thanh toán cho người bán	**30/09/2026**	**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**

12. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Lũy kế số phát sinh nộp trong năm	Lũy kế số đã nộp trong năm	30/09/2026
Thuế giá trị gia tăng	17,297,405,908	16,475,829,038	17,382,386,334	16,390,848,612
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,542,450,058	6,113,399,377	1,182,690,209	76,473,159,226
Thuế thu nhập cá nhân	7,010,114,728	1,689,266,701	577,229,168	8,122,152,261
Các loại thuế khác	-	95,050,671	95,050,671	-
Cộng	**95,849,970,694**	**24,373,545,787**	**19,237,356,382**	**100,986,160,099**

Tình hình thanh tra, kiểm tra thuế

Công ty Mẹ đã được cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế kỳ tính thuế từ năm 2020 đến năm 2022.
Theo quyết định thanh tra thuế số 5577 ngày 01/07/2026, Công ty Mẹ đã nộp bổ sung số tiền 230,087,654 VND, trong đó số tiền thuế phải nộp thêm 136,650,988 VND.

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí lãi vay	13,822,488,866	11,482,415,767
Chi phí lãi trái phiếu	70,149,662,970	64,733,555,044
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	46,155,511,516	41,150,643,241
Chi phí tư vấn, kiểm toán, định giá	5,704,219,869	-
Các khoản trích trước khác	138,828,296	1,976,548,933
Cộng	**135,970,711,517**	**119,343,162,985**

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

14. Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	**65,732,812,825**	**143,427,344,827**
Kinh phí công đoàn	1,169,815,000	1,169,288,740
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	2,548,552,692	2,872,957,985
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (1)	42,165,644,850	44,188,644,850
Phải trả từ thanh lý Dự án Bình Đăng	10,740,690,092	*10,740,690,092*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9,108,110,191	*84,455,763,160*
b. Phải trả khác dài hạn	**62,108,000,000**	**122,878,655,311**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (2)	62,108,000,000	72,878,655,311
+ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	62,108,000,000	70,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	-	2,878,655,311
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	-	50,000,000,000
Cộng	**127,840,812,825**	**266,306,000,138**
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	68,394,363,566	84,032,994,591
Phải trả khác	59,446,449,259	182,273,005,547
Cộng	**127,840,812,825**	**266,306,000,138**

(1) Khoản tiền nhận từ khách hàng để đặt cọc cho hợp đồng tư vấn bất động sản bán dự án Welltone Luxury Residence tại phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(2) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR để thực hiện công việc tiếp thị bán hàng, tư vấn, môi giới liên quan đến các sản phẩm bất động sản thuộc 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.

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

15. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	01/01/2026	Trong kỳ			30/09/2026
		Tăng	Giảm	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	
a. Vay ngắn hạn	**75,593,024,864**	**-**	**(11,800,000,000)**	**1,400,000,000**	**62,503,062,907**
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
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
c. Trái phiếu	**160,000,000,000**	**-**	**(1,700,000,000)**	**-**	**158,300,000,000**
Trái phiếu thường (3)	160,000,000,000	-	(1,700,000,000)	-	158,300,000,000
d. Vay cá nhân	**19,556,430,377**	**47,610,277,428**	**(63,481,567,193)**	**-**	**3,685,140,612**
Vay ngắn hạn cá nhân (4)	19,556,430,377	47,610,277,428	(63,481,567,193)	-	3,685,140,612
Cộng	**295,349,455,241**	**47,610,277,428**	**(76,981,567,193)**	**-**	**263,288,203,519**

e. Số vay quá hạn chưa thanh toán

	01/01/2026		30/09/2026	
	Gốc quá hạn	Lãi quá hạn	Gốc quá hạn	Lãi quá hạn
Vay Ngân hàng	71,503,062,907	11,472,377,724	57,753,062,907	13,822,488,866
Trái phiếu	160,000,000,000	64,733,555,044	158,300,000,000	70,149,662,970
Cộng	**231,503,062,907**	**76,205,932,768**	**216,053,062,907**	**83,972,151,836**

(1) Được đảm bảo bằng 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) Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố HCM, VN

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

15. Vay và nợ thuê tài chính (tt)

(3) Trái phiếu thường -Loại phát hành trái phiếu bằng mệnh giá

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

- Tài sản bảo đảm cho gói trái phiếu là quyền sử dụng đất của 95 nền đất có diện tích 10.272,6 m2 thuộc Phân khu 2, Phân khu 4, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.
- Gói trái phiếu NRCH2123002 với giá trị phát hành là 200,000,000,000 VND, kết quả mua lại trái phiếu trước hạn đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này là 41,700,000,000 VND

(4) Các khoản vay cá nhân không có tài sản đảm bảo bao gồm:

	01/01/2026	30/09/2026
Cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	11,783,830,000	1,418,870,000
Cá nhân khác	7,772,600,377	2,266,270,612
Cộng	**19,556,430,377**	**3,685,140,612**

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

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

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	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	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	4,886,543,226			
Cộng	**128,293,336,098**			

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Công ty vẫn có quyền quản lý sử dụng, khai thác các tài khoản này.

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

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư 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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	25,796,951,633	4,272,861,922	30,069,813,555
Số dư tại ngày 30/09/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	66,893,511,207	152,184,166,137	1,186,043,790,583
Số dư 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**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	17,623,460,454	131,476,682	17,754,937,136
Trích quỹ đầu tư phát triển 2025	-	-	294,509,292	(294,509,292)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	-	(589,018,585)	-	(589,018,585)
Thay đổi do hợp nhất kinh doanh	-	-	-		106,044,303,759	106,044,303,759
Thay đổi do thoái vốn công ty Con	-	-	-	128,990,640	(150,419,291,734)	(150,290,301,094)
Số dư tại ngày 30/6/2026	**925,977,620,000**	**29,461,170,400**	**11,821,832,131**	**66,783,459,653**	**106,378,127,292**	**1,140,422,209,476**

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

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/09/2026	01/01/2026
Bà Hà Thị Kim Thanh	0.00%		151,387,670,000
Các cổ đông khác	100.00%	925,977,620,000	774,589,950,000
Cộng	**100.00%**	**925,977,620,000**	**925,977,620,000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
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	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	92,597,762	92,597,762
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	92,597,762	92,597,762
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/09/2026	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**

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Q3.2026	Q3.2025
Doanh thu bán hàng hóa	-	34,612,860,412
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	1,323,120,000	1,300,065,791
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	60,000,000,000	77,733,000,000
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh BCC	-	
Cộng	**61,323,120,000**	**113,645,926,203**
Doanh thu với bên liên quan (được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c)	1,292,460,000	3,283,065,791

2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa	-	34,614,327,028
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	95,236,386	67,635,869
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	57,549,947,008	71,962,500,000
Cộng	**57,645,183,394**	**106,644,462,897**

3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	148,825	126,327
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8,040,022,652	713,101,207
Cộng	**8,040,171,477**	**713,227,534**

Trong kỳ, Tập đoàn hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG.

4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay, lãi trái phiếu	8,874,979,920	5,825,129,016
Cộng	**8,874,979,920**	**5,825,129,016**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
Chi phí nhân viên quản lý	3,533,037,140	3,108,868,718
Chi phí đồ dùng văn phòng	72,746,728	22,299,677
Chi phí khấu hao tài sản cố định	224,237,580	319,473,966
Thuế, phí và lệ phí	438,600	
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(4,770,000,000)	(33,453,000,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	345,484,431	611,148,148
Chi phí bằng tiền khác	290,363,985	183,815,093
Cộng	**(303,691,536)**	**(29,207,394,398)**

Khoản hoàn nhập dự phòng trong kỳ ghi nhận theo số công nợ phải thu quá hạn đã trích lập dự phòng tương ứng và Tập đoàn đã được thu nợ trong kỳ.

6. Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1,000,000,000	-
Thu nhập từ lãi giao dịch mua giá rẻ	9,994,337	-
Cộng	**1,009,994,337**	**-**

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

7. Chi phí khác

Các khoản phạt, chậm nộp	898,464,740	2,646,152,652
Thuế bị phạt, bị truy thu	137,278,730	
Cộng	**1,035,743,470**	**2,646,152,652**

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

Chi phí nhân công	3,533,037,140	3,108,868,718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	425,877,995	319,473,966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57,767,827,547	107,635,988,017
Chi phí khác bằng tiền	(3,345,757,357)	(30,690,116,673)
Cộng	**58,380,985,325**	**80,374,214,028**

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)	73,563,985	4,535,161,539
Công ty Cổ phần Bất Động sản Netland	215,001,902	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	128,624,639	-
Cộng	**417,190,526**	**4,535,161,539**

VII. 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

Tại ngày 30/09/2026, Tập đoàn 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

	Q3.2026	Q3.2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường		
Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.	1,903,000,000	
Cộng	**1,903,000,000**	**-**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	(6,076,276,000)
Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác.	(42,356,932,847)	
Cộng	**(42,356,932,847)**	**(6,076,276,000)**

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**
2. **Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**
3. **Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

a. Chi tiết Bên liên quan gồm:

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	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 Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH NRC Pharma	Công ty Con (chưa góp vốn)
Ông Lê Thống Nhất	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Huy Cường	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Vi Thoại	Thành viên HĐQT
Bà Ngô Thị Như Phượng	Thành viên HĐQT từ ngày 26/06/2026
Bà Nguyễn Thị Hương Giang	Thành viên HĐQT từ 24/06/2025 đến 26/06/2026
Ông Trần Đại Dương	Thành viên HĐQT/ Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Trịnh Văn Bảo	Tổng Giám đốc
Bà Hàn Thị Quỳnh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Tuấn Hào	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 06/07/2026
Bà Nguyễn Thị Vân	Kế toán trưởng

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	**Nội dung**	**Số dư tại ngày**	
		30/09/2026	**01/01/2026**
1. Phải thu khách hàng		**60,943,803,105**	**8,366,779,526**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Thuê văn phòng	5,416,595,105	6,357,499,526
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Phí tư vấn	498,300,000	1,983,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Phí tư vấn	55,000,000,000	
Công ty TNHH NRC Pharma	Thuê văn phòng	28,908,000	26,280,000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

b. Số dư với các bên liên quan (tt)

2. Phải thu khác		30/09/2026	01/01/2026
		151,455,880,707	**705,290,496,393**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác kinh doanh	1,500,000,000	459,346,115,686
	Thanh lý hợp đồng	4,400,738,230	4,400,738,230
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Đặt cọc	85,000,000,000	85,000,000,000
	Góp vốn BCC	38,237,864,842	38,237,864,842
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Hoàn trả tạm ứng	6,086,970,635	6,086,970,635
	Ký quỹ hợp đồng môi giới	16,211,500,000	32,500,000,000
Công ty TNHH NRC Pharma	Chi hộ	18,807,000	18,807,000
Ông Lê Thống Nhất		-	79,700,000,000

3. Phải trả người bán		30/09/2026	01/01/2026
		(129,966,080,288)	**(758,967,154)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Phí tư vấn	(129,506,108,974)	(298,995,840)
Công ty Cổ phần Dịch vụ- Quản lý tài sản DKPM	Thuê văn phòng	(459,971,314)	(459,971,314)

4. Phải trả khác		30/09/2026	01/01/2026
		(68,394,363,566)	**(84,032,994,591)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi hộ	(5,276,470,536)	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cấn trừ nợ	(868,053,750)	
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Nhận cọc	(62,108,000,000)	(70,000,000,000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	Nhận 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)

5. Vay ngắn hạn và dài hạn		30/09/2026	01/01/2026
		(1,418,870,000)	**(11,783,830,000)**
Ông Lê Thống Nhất	Vay	(859,000,000)	(11,223,960,000)
Ông Nguyễn Huy Cường	Vay	(384,870,000)	(384,870,000)
Ông Trịnh Văn Bảo	Vay	(175,000,000)	(175,000,000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

c. Trong kỳ, Tập đoàn có giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

a. Doanh thu với bên liên quan	**Q3.2026**	**Q3.2025**
	1,292,460,000	**3,283,065,791**
Cung cấp dịch vụ.	1,292,460,000	3,283,065,791
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	1,292,460,000	1,300,065,791
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	1,983,000,000

b. Phát sinh phải thu với bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		2,618,758,753	**3,283,065,791**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	cấn trừ công nợ	268,758,753	
	dịch vụ cho thuê	1,350,000,000	1,300,065,791
	phạt thanh lý HĐ	1,000,000,000	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á		-	1,983,000,000

c. Phát sinh phải trả với bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		(62,987,714,627)	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	cấn trừ công nợ	(4,769,660,877)	
	dịch vụ tư vấn	(57,350,000,000)	
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	cấn trừ công nợ	(868,053,750)	

d. Thu tiền bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		26,943,000,000	**13,688,000,000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	hợp tác đầu tư	24,040,000,000	
	Thu phạt thanh lý	1,000,000,000	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	dịch vụ tư vấn	-	3,000,000,000
Ông Lê Thống Nhất	Vay	1,903,000,000	10,513,000,000
Ông Trịnh Văn Bảo	Vay	-	175,000,000

e. Trả tiền bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		(108,776,499,999)	**(90,000,000,000)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Dịch vụ tư vấn	(59,406,000,000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Trả hoàn ứng	(7,892,000,000)	*(90,000,000,000)*
Ông Lê Thống Nhất	Vay	(41,478,499,999)	

4. Thông tin so sánh

Áp dụng quy định kế toán mới

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính hướng dẫnphương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Việc áp dụng các 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.

Tp.HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2026
Thừa ủy quyền của NĐDPL

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
NATIONAL REALTY CORPORATION
M.S.D.N: 0312695665