BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

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**		**212,172,385,752**	**736,523,982,305**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**492,072,216**	**1,284,878,407**
1. Tiền	111		492,072,216	1,284,878,407
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**200,303,953,213**	**723,787,705,570**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6,885,449,939	9,288,713,160
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		361,708,000	1,620,000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	193,443,295,274	732,028,902,410
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(386,500,000)	(17,531,530,000)
III. Hàng tồn kho	**140**		**9,635,820,663**	**9,618,060,663**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	9,635,820,663	9,618,060,663
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,740,539,660**	**1,833,337,665**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7	8,869,026	168,109,504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,731,670,634	1,665,228,161
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1,458,032,830,574**	**990,559,490,241**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**507,910,438,356**	**395,753,500,000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	507,910,438,356	395,753,500,000
II. Tài sản cố định	**220**		**65,036,737,372**	**65,836,309,270**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6,767,606,098	7,410,077,236
Nguyên giá	*222*		*13,778,902,954*	*13,778,902,954*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(7,011,296,856)*	*(6,368,825,718)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58,269,131,274	58,426,232,034
Nguyên giá	*228*		*59,462,034,270*	*59,462,034,270*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1,192,902,996)*	*(1,035,802,236)*
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. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**819,421,358,754**	**463,109,140,199**
1. Đầu tư vào công ty con	261		819,600,000,000	371,800,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	99,800,000,000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạ	264		(178,641,246)	(8,490,859,801)
V. Tài sản dài hạn khác	**270**		**96,746,092**	**134,140,772**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7	96,746,092	134,140,772
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**1,670,205,216,326**	**1,727,083,472,546**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số		30/09/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**646,952,406,979**	**712,150,476,584**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**546,044,406,979**	**549,071,821,273**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3,862,305,660	4,111,356,578
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1,803,644,625	2,003,644,625
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	99,730,632,185	94,672,460,537
4. Phải trả người lao động	315		6,303,594,140	6,717,143,608
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	135,831,883,221	119,054,506,734
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15	66,209,507,847	64,777,586,751
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	223,988,153,519	249,957,455,243
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8,314,685,782	7,777,667,197
II. Nợ dài hạn	**330**		**100,908,000,000**	**163,078,655,311**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.15	62,108,000,000	122,878,655,311
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		38,800,000,000	40,200,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.18**	**1,023,252,809,347**	**1,014,932,995,962**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	925,977,620,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*925,977,620,000*	*925,977,620,000*
2. Thặng dư vốn	412		29,461,170,400	29,461,170,400
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11,821,832,131	11,527,322,839
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		55,992,186,816	47,966,882,723
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*47,083,354,846*	*38,149,906,308*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*8,908,831,970*	*9,816,976,415*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**1,670,205,216,326**	**1,727,083,472,546**

Tp.HCM, ngày 20 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 03 năm 2026

Mẫu số B 02 - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1,292,460,000	3,283,065,791	18,982,520,000	14,484,306,513
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.1	**1,292,460,000**	**3,283,065,791**	**18,982,520,000**	**14,484,306,513**
3. Giá vốn hàng bán	11		95,236,386	67,635,869	285,709,158	1,119,165,064
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**1,197,223,614**	**3,215,429,922**	**18,696,810,842**	**13,365,141,449**
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22		44,868	110,531	6,000,154,468	198,777
6. Chi phí tài chính	23	VI.2	625,489,183	5,825,075,322	18,554,811,669	24,392,655,664
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*8,874,979,920*	*5,827,011,422*	*26,867,030,224*	*24,392,655,664*
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	(1,119,734,957)	(29,298,218,373)	(4,959,560,618)	(48,628,377,499)
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**1,691,514,256**	**26,688,683,504**	**11,101,714,259**	**37,601,062,061**
9. Thu nhập khác	31	VI.4	1,000,000,000	-	7,892,191,781	-
10. Chi phí khác	32	VI.5	1,035,733,037	2,646,152,652	4,835,108,906	7,920,377,977
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(35,733,037)**	**(2,646,152,652)**	**3,057,082,875**	**(7,920,377,977)**
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**1,655,781,219**	**24,042,530,852**	**14,158,797,134**	**29,680,684,084**
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	73,563,985	4,535,161,539	5,249,965,164	8,623,850,899
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**1,582,217,234**	**19,507,369,313**	**8,908,831,970**	**21,056,833,185**

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Thừa ủy quyền của NĐDPL

Tổng Giám đốc

Người lập biểu	Kế toán trưởng
Lê Thị Phi Yến	**Nguyễn Thị Vân**

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

Trịnh Văn Bảo

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 RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**1,655,781,219**	**24,042,530,852**	**14,158,797,134**	**29,680,684,084**
2. Điều chỉnh cho các khoản :						
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		319,473,966	319,473,966	958,421,898	962,175,487
Các khoản dự phòng	03		(13,019,490,737)	(33,453,000,000)	(25,457,248,555)	(58,926,863,900)
Chi phí đi vay	06	VI.2	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**		**(2,169,255,632)**	**(3,263,983,760)**	**16,527,000,701**	**(3,891,348,665)**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		96,587,557,490	54,578,087,007	580,405,401,528	116,287,955,005
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	132,139,089	(17,760,000)	132,139,089
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(54,539,194,369)	(25,947,411,827)	(51,838,296,313)	(22,477,685,474)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		70,104,406	(105,345,655)	196,635,158	(75,916,027)
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		(173,563,985)	-	(683,789,195)	(424,722)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		(13,000,000)	-	(13,000,000)	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(10,500,000)	(39,000,000)	(41,527,778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**39,762,647,910**	**23,291,116,701**	**526,576,495,533**	**86,379,126,727**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			**-**	-		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	52,894,000,000	-	52,894,000,000
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(69,800,000,000)	(500,000,000,000)	(69,800,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**-**	**(16,906,000,000)**	**(500,000,000,000)**	**(16,906,000,000)**

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 RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 03 năm 2026

Mẫu số B 03 - DN

Thông tư số 99/2025/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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			-	-		
1. Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	1,903,000,000	-	47,109,999,999	-
2. 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)**	**(27,369,301,724)**	**(69,178,653,200)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	**50**		**(691,284,937)**	**308,840,701**	**(792,806,191)**	**294,473,527**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1,183,357,153**	**86,454,988**	**1,284,878,407**	**100,822,162**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1**	**492,072,216**	**395,295,689**	**492,072,216**	**395,295,689**

Tp.HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Thừa ủy quyền của NĐDPL

Tổng Giám đốc

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

Trịnh Văn Bảo

Người lập biểu	Kế toán trưởng
Lê Thị Phi Yến	**Nguyễn Thị Vân**

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 Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC), tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Netland được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312695565 ngày 19 tháng 3 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 18 vào ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài Chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi tên Công ty.

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

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

Tên tiếng Anh: National Realty Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt: National Realty Corporation.

Mã chứng khoán: NRC.

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

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

3. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là dịch vụ tư vấn môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chi tiết bao gồm:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý). Dịch vụ đánh giá bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quản lý bất động sản. Hoạt động của các đại lý kinh doanh bất động sản và môi giới;

Quảng cáo;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

6. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 27 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 29 người).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

7. Cấu trúc doanh nghiệp

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 (%)
	Danh sách các công ty con trực tiếp							
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							
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 Đĩnh Chi, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn nông sản	80.00%	80.00%		

(*) Ngày 27/07/2026, Công ty 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 Công ty vào công ty Con này là 50.000.000.000 VND tương ứng 100% vốn điều lệ. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa hoàn tất việc góp vốn vào công ty Con này.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn.

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

2. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

3. 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.

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

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

6. 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.

7. 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, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp

8. Phúc lợi người lao động

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, trái phiếu có tài sản bảo đảm, và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản vay được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng 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 Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty chi phí phát hành trái phiếu. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa 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".

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

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

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:
1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của 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 áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm hiện hành là 20%.

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

18. Bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

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

(ii) Các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

1. Tiền

Các khoản tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/09/2026	01/01/2026
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	492,072,216	1,284,878,407
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	403,752,750	1,201,058,473
+ Các Ngân hàng khác	88,319,466	83,819,934
Cộng	**492,072,216**	**1,284,878,407**

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con		**819,600,000,000**	**819,421,358,754**	**(178,641,246)**		**371,800,000,000**	**363,309,140,199**	**(8,490,859,801)**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (*)	85.69%	599,800,000,000	599,800,000,000					
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	99.88%	169,800,000,000	169,800,000,000		99.88%	169,800,000,000	169,800,000,000	
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	100.00%	50,000,000,000	49,821,358,754	(178,641,246)	100.00%	50,000,000,000	41,638,130,839	(8,361,869,161)
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An (**)					50.66%	152,000,000,000	151,871,009,360	(128,990,640)
b. Đầu tư vào công ty liên kết						**99,800,000,000**	**99,800,000,000**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (*)					49.90%	99,800,000,000	99,800,000,000	-
Cộng		**819,600,000,000**	**819,421,358,754**	**(178,641,246)**		**471,600,000,000**	**463,109,140,199**	**(8,490,859,801)**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (trước đây là Công ty Cổ phần Danh Khôi TK), Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317010293, thay đổi lần 04 ngày 06 tháng 4 năm 2026 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 11/03/2026, Công ty tăng phần vốn góp vào NRC Property và tỷ lệ sở hữu sau khi tăng vốn là 85.69%

(**) Công ty Cổ phần DKTK Thuận An hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317360869, đăng ký thay đổi mới nhất lần thứ 03 ngày 02 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp. Ngày 26/6/2026, Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại DKTK Thuận An

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

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Điều chỉnh tăng khác	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh khác	30/09/2026
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	8,490,859,801	66,262,822	-	8,378,481,377	-	178,641,246
Cộng	**8,490,859,801**	**66,262,822**	**-**	**8,378,481,377**	**-**	**178,641,246**

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

3. Phải thu của khách hàng

	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	-	6,357,499,526	-
Các khách hàng khác	1,468,854,834	-	2,931,213,634	-
Cộng	**6,885,449,939**	**-**	**9,288,713,160**	**-**
Trong đó				
Phải thu của khách hàng là bên liên quan	5,988,654,305	-	8,456,131,526	-
Phải thu khách hàng khác	896,795,634	-	832,581,634	-
Cộng	**6,885,449,939**	**-**	**9,288,713,160**	**-**

Chi tiết số phải thu của bên liên quan trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b

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	**193,443,295,274**	**(386,530,000)**	**732,028,902,410**	**(17,531,530,000)**
Phải thu tạm ứng cho nhân viên	25,090,600	-	20,090,600	-
Ký cược, ký quỹ	13,012,000,000	-	13,022,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
+ Các công ty khác	12,000,000	-	22,000,000	-
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 (1)	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	-	459,290,000,000	(17,145,000,000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings (2)	1,500,000,000		459,290,000,000	(17,145,000,000)
Phải thu khác	31,152,704,674	(386,530,000)	55,078,873,454	(386,530,000)
+ Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	15,050,000,000	-	39,550,000,000	-
+ Các công ty khác	16,102,704,674	(386,530,000)	15,528,873,454	(386,530,000)

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

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
b. Dài hạn	**507,910,438,356**	-	**395,753,500,000**	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)	507,910,438,356	-	395,753,500,000	-
+ Công ty Cổ phần ABFAST (4)	198,000,000,000		198,000,000,000	-
+ Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến (1)			197,753,500,000	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (5)	159,910,438,356		-	-
+ Công ty TNHH BĐS ARIES (6)	150,000,000,000			
Cộng	**701,353,733,630**	**(386,530,000)**	**1,127,782,402,410**	**(17,531,530,000)**
Trong đó:				
Các bên liên quan	25,506,629,202		483,172,988,022	(17,145,000,000)
Phải thu các đối tác khác	675,847,104,428	(386,530,000)	644,609,414,388	(386,530,000)
Cộng	**701,353,733,630**	**(386,530,000)**	**1,127,782,402,410**	**(17,531,530,000)**

Chi tiết số phải thu của bên liên quan trình bày tại Thuyết minh số VIII.3b

(1) 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 TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến.

(2) Khoản lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I với DKRH theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/2026/TLHĐ/NRC-DKRH/ BD ngày 16/3/2026.

(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 tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast theo hợp đồng hợp tác số 01/HĐHT/DKG-ABFđã ký ngày 10/01/2024.

(5) Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị Nhơn Hội tại phân khu 4 (tháp HH-2-1, HH-2-2 và HH-2-3) tỉnh Gia Lai giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR, theo đó, NTR là bên nhận góp vốn, Công ty là bên góp vốn và được phân chia lợi nhuận thu được theo tỷ lệ góp vốn.

(6) Khoản đầu tư vào dự án Khu đô thị Thuận Phát tại địa điểm Phường Tân An Tỉnh Tây Ninh giữa Công ty 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.

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

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						
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
Cộng	**773,060,000**	**386,500,000**		**35,063,060,000**	**17,531,530,000**	

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 nợ phải thu ngắn hạn	17,531,530,000	-	(17,145,030,000)	-	386,500,000
					-
Cộng	**17,531,530,000**	**-**	**(17,145,030,000)**	**-**	**386,500,000**

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

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	69,658,000	*0*	51,898,000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	9,566,162,663	-	9,566,162,663	-
Cộng	**9,635,820,663**	**-**	**9,618,060,663**	**-**

(*) Khoản chi phí marketing, quảng cáo và các chi phí khác liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản thuộc (i) dự án Welltone Luxury Residence của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư VHR và (ii) dự án Themeraki của chủ đầu tư Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á.

7. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**8,869,026**	**168,109,504**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8,869,026	168,109,504
Các khoản khác		-
b. Dài hạn	**96,746,092**	**134,140,772**
Công cụ dụng cụ phân bổ	71,209,092	101,727,273
Các khoản khác	25,537,000	32,413,499
Cộng	**105,615,118**	**302,250,276**

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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	**13,778,902,954**
Số dư cuối kỳ	6,100,751,183	6,874,826,146	584,980,453	218,345,172	**13,778,902,954**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1,087,348,799	4,478,151,294	584,980,453	218,345,172	**6,368,825,718**
Lũy kế khấu hao	*126,859,158*	*515,611,980*	-		**642,471,138**
Số dư cuối kỳ	1,214,207,957	4,993,763,274	584,980,453	218,345,172	**7,011,296,856**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,013,402,384	2,396,674,852	-	-	**7,410,077,236**
Số dư cuối kỳ	4,886,543,226	1,881,062,872	-	-	**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 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có.
- Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình: không có.

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	57,786,292,872	1,675,741,398	**59,462,034,270**
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	**59,462,034,270**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	1,035,802,236	**1,035,802,236**
Lũy kế khấu hao năm	-	*157,100,760*	***157,100,760***
Số dư cuối kỳ	-	1,192,902,996	**1,192,902,996**
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	57,786,292,872	639,939,162	**58,426,232,034**
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, đang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn.

Các cam kết về việc mua, bán tài sản 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 năm	-	*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 cuối kỳ của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 65.567.550.000 VND.
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

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

11. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
a. Phải trả người bán ngắn hạn	**3,862,305,660**	**4,111,356,578**
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1,863,383,305	1,863,383,305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	427,110,000	507,110,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459,971,314	459,971,314
Các nhà cung cấp khác	1,111,841,041	1,280,891,959
Cộng	**3,862,305,660**	**4,111,356,578**
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Công nghệ EOS Group	1,863,383,305	1,863,383,305
Công ty TNHH Tiếp thị Truyền thông ROI	427,110,000	507,110,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	459,971,314	459,971,314
Các nhà cung cấp khác	1,111,841,041	1,280,891,959
Cộng	**3,862,305,660**	**4,111,356,578**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	459,971,314	459,971,314
Các nhà cung cấp khác	3,402,334,346	3,651,385,264
Cộng	**3,862,305,660**	**4,111,356,578**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khách hàng dự án Saigon Metro Mall	1,803,644,625	2,003,644,625
Cộng	**1,803,644,625**	**2,003,644,625**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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 (GTGT)	16,618,796,765	63,087,003	595,014,183	16,086,869,585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,043,549,044	5,249,965,164	683,789,195	75,609,725,013
Thuế thu nhập cá nhân	7,010,114,728	1,497,266,898	473,344,039	8,034,037,587
Các khoản thuế, phí khác	-	94,864,094	94,864,094	-
Cộng	**94,672,460,537**	**6,905,183,159**	**1,847,011,511**	**99,730,632,185**

Tình hình thanh tra, kiểm tra thuế

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

14. 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 chậm nộp thuế	46,155,511,516	41,150,643,241
Chi phí phải trả khác	5,704,219,869	1,687,892,682
Cộng	**135,831,883,221**	**119,054,506,734**

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

15. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**66,209,507,847**	**64,777,586,751**
Kinh phí công đoàn	1,169,815,000	1,129,265,000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	2,548,552,692	2,841,380,985
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (1)	42,165,644,850	44,223,644,850
Phải trả khách hàng Dự án Bình Đăng	10,740,690,092	10,740,690,092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9,584,805,213	5,842,605,824
b. Dài hạn	**62,108,000,000**	**122,878,655,311**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	62,108,000,000	72,878,655,311
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR (2)	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 khác		50,000,000,000
Cộng	**128,317,507,847**	**187,656,242,062**
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	70,893,933,932	84,032,994,591
Phải trả khác	57,423,573,915	103,623,247,471
Cộng	**128,317,507,847**	**187,656,242,062**

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

(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

16. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	01/01/2026	Tăng	Giảm	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	30/09/2026
a. Vay ngắn hạn	**75,593,024,864**	**-**	**(14,489,961,957)**	**1,400,000,000**	**62,503,062,907**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	69,553,062,907	-	(11,800,000,000)	-	57,753,062,907
Vay dài hạn đến hạn trả	6,039,961,957	-	(2,689,961,957)	1,400,000,000	4,750,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (2)	6,039,961,957	-	(2,689,961,957)	1,400,000,000	4,750,000,000
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 khác	**14,364,430,379**	**47,110,227,428**	**(58,289,567,195)**	**-**	**3,185,090,612**
Vay ngắn hạn cá nhân (4)	14,364,430,379	47,110,227,428	(58,289,567,195)	-	3,185,090,612
Cộng	**290,157,455,243**	**47,110,227,428**	**(74,479,529,152)**	**-**	**262,788,153,519**

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	11,482,415,767	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**	**76,215,970,811**	**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

16. Vay và nợ thuê tài chính

(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
NRCH2123002	29/12/2021	Tháng 12/2024	2,000,000	100,000	200,000,000,000	11%/ năm, 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 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	2,580,600,379	1,766,220,612
Cộng	**14,364,430,379**	**3,185,090,612**

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

17. 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**			

Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký. 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

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	38,149,906,308	1,005,116,019,547
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	21,056,833,185	21,056,833,185
Số dư tại ngày 30/09/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	59,206,739,493	1,026,172,852,732
Số dư tại ngày 01/01/2026	**925,977,620,000**	**29,461,170,400**	**11,527,322,839**	**47,966,882,723**	**1,014,932,995,962**
Tăng vốn	-	-	-	8,908,831,970	8,908,831,970
Lợi nhuận trong năm	-	-	294,509,292	(294,509,292)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển 2025	-	-	-	(589,018,585)	(589,018,585)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 2025	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	**925,977,620,000**	**29,461,170,400**	**11,821,832,131**	**55,992,186,816**	**1,023,252,809,347**

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

18. Vốn chủ sở hữu

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp 30/09/2026	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: không có

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**

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

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

	Q3.2026	Q3.2025
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	1,292,460,000	1,300,065,791
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn		1,983,000,000
Doanh thu từ hợp tác kinh doanh BCC		-
Cộng	**1,292,460,000**	**3,283,065,791**
Doanh thu phát sinh với bên liên quan (được trình bày tại thuyết minh số VIII.3c)	1,292,460,000	3,283,065,791
2. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi đi vay, lãi trái phiếu	8,874,979,920	5,825,075,322
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	(8,249,490,737)	-
Cộng	**625,489,183**	**5,825,075,322**
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	2,941,540,946	3,108,868,718
Chi phí đồ dùng văn phòng	66,626,659	22,299,677
Chi phí khấu hao tài sản cố định	224,237,580	319,473,966
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(4,770,000,000)	(33,453,000,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175,793,178	611,148,148
Chi phí bằng tiền khác	242,066,680	92,991,118
Cộng	**(1,119,734,957)**	**(29,298,218,373)**
4. Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1,000,000,000	-
Cộng	**1,000,000,000**	**-**
5. Chi phí khác		
Các khoản phạt, chậm nộp	1,035,733,037	2,646,152,652
Cộng	**1,035,733,037**	**2,646,152,652**
6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nhân công	2,941,540,946	3,108,868,718
Chi phí khấu hao tài sản cố định	319,473,966	319,473,966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175,793,178	677,344,137
Chi phí khác bằng tiền	(3,425,573,624)	(30,690,116,673)
Cộng	**11,234,466**	**(26,584,429,852)**
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
a. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	1,655,781,219	24,042,530,852
b. Chi phí thuế TNDN hiện hành	73,563,985	4,535,161,539
c. Tổng chi phí thuế TNDN lũy kế (*)	**5,249,965,164**	**8,623,850,899**

(*) được ước tính và có thể có những điều chỉnh vào cuối niên độ kế toán

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

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

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

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 khác	1,903,000,000	
Cộng	**1,903,000,000**	**-**

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	**Q3.2026**	**Q3.2025**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	(6,076,276,000)
Tiền trả nợ gốc vay 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. 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 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển & Bảo vệ Rừng Tây Nguyên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	Công ty Con đến ngày 26/6/2026
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Công ty Con
Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC	Công ty Con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	Công ty Con
Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao AG	Công ty Con giáp tiếp đến ngày 27/07/2026
Công ty Cổ phần Nagri Trading	Công ty Con giáp tiếp tư ngày 28/07/2026
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

Nợ phải thu và phải trả với bên liên quan	**Nội dung**	**Số dư tại ngày**	
		30/09/2026	**01/01/2026**
1. Phải thu khách hàng là bên liên quan		**5,988,654,305**	**8,456,131,526**
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 Bất động sản Netland	Thuê văn phòng	33,726,000	30,660,000
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	Thuê văn phòng	11,125,200	58,692,000
Công ty TNHH NRC Pharma	Thuê văn phòng	28,908,000	26,280,000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

b. Số dư với các bên liên quan (tt)

2. Phải thu khác là bên liên quan		30/09/2026	01/01/2026
		25,506,629,202	**483,172,988,022**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác kinh doanh	1,500,000,000	459,290,000,000
	Thanh lý hợp đồng	4,400,738,230	4,584,578,630
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	13,000,000,000	13,000,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Chi hộ	91,829,000	26,829,000
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	Chi hộ	270,006,097	165,802,757
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	Chi hộ	138,278,240	-
Công ty TNHH NRC Pharma	Chi hộ	18,807,000	18,807,000

3. Phải trả người bán là bên liên quan		30/09/2026	01/01/2026
		(459,971,314)	**(459,971,314)**
Công ty Cổ phần Dịch vụ- Quản lý tài sản DKPM	Thuê văn phòng	(459,971,314)	(459,971,314)

4. Phải trả khác là bên liên quan		30/09/2026	01/01/2026
		(70,893,933,932)	**(84,032,994,591)**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Chi hộ	(4,897,385,591)	
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)	(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 với bên liên quan		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)

c. Trong Q3.2026, Công ty có giao dịch phát sinh với các bên liên quan như sau:

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

c. Trong Q3.2026, Công ty có giao dịch phát sinh với các bên liên quan (tt)

(ii) Phát sinh phải thu với bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		2,778,758,753	**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 Bất động sản Netland	chi hộ	65,000,000	
Công ty TNHH Đầu tư Nông Nghiệp Công nghệ cao NRC	chi hộ	25,000,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property	chi hộ	70,000,000	
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	dịch vụ tư vấn		1,983,000,000

(iii) Phát sinh phải trả với bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		(5,637,714,627)	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	cấn trừ công nợ	(4,769,660,877)	
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Và Đầu Tư Xây Dựng Châu Á	cấn trừ công nợ	(868,053,750)	

(iv) Thu tiền bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		27,111,652,000	**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
Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC	dịch vụ cho thuê	111,252,000	
	khoản đã chi hộ	57,400,000	
Ông Lê Thống Nhất	Vay	1,903,000,000	10,513,000,000
Ông Trịnh Văn Bảo	Vay		175,000,000

(v) Trả tiền cho bên liên quan		**Q3.2026**	**Q3.2025**
		(49,370,499,999)	**(90,000,000,000)**
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

Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Tp.HCM, ngày 20 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**