



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393,383,550,727	398,670,402,948
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	395,295,689	100,822,162
1. Tiền	111		395,295,689	100,822,162
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		381,393,153,479	387,070,487,913
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	11,777,362,371	5,393,055,858
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25,269,567	34,452,000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	52,894,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	393,553,839,644	411,641,098,158
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4,5a	(23,963,318,103)	(82,892,118,103)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	9,842,206,663	9,974,345,752
1. Hàng tồn kho	141		9,842,206,663	9,974,345,752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,752,894,896	1,524,747,121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	114,524,028	18,055,682
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,638,370,868	1,506,691,439
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,343,869,532,727	1,379,761,696,633
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		890,461,000,000	995,168,500,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	890,461,000,000	995,168,500,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66,102,833,236	66,906,158,723
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	7,624,234,282	8,270,459,009
- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,154,668,672)	(5,508,443,945)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	58,478,598,954	58,635,699,714
- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(983,435,316)	(826,334,556)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	65,779,350,000	65,938,200,000
- Nguyên giá	231		66,150,000,000	66,150,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(370,650,000)	(211,800,000)
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	321,506,964,776	251,708,900,876
1. Đầu tư vào công ty con	251		221,800,000,000	152,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99,800,000,000	99,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(93,035,224)	(91,099,124)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		19,384,715	39,937,034
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	19,384,715	39,937,034
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,737,253,083,454	1,778,432,099,581

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		711,080,230,722	773,316,080,034
I. Nợ ngắn hạn	310		595,401,575,411	565,387,424,723
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	4,581,466,417	4,075,498,937
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	2,003,644,725	2,013,644,725
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	103,833,510,354	94,334,553,820
4. Phải trả người lao động	314		6,959,018,991	5,664,020,390
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	102,943,213,897	74,436,938,858
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	125,428,752,544	68,240,618,532
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	241,870,801,286	308,799,454,486
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,781,167,197	7,822,694,975
II. Nợ dài hạn	330		115,678,655,311	207,928,655,311
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	72,878,655,311	162,878,655,311
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	42,800,000,000	45,050,000,000
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,026,172,852,732	1,005,116,019,547
I.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	V.18	1,026,172,852,732	1,005,116,019,547
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		925,977,620,000	925,977,620,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		925,977,620,000	925,977,620,000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		29,461,170,400	29,461,170,400
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		11,527,322,839	11,527,322,839
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59,206,739,493	38,149,906,308
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		38,149,906,308	175,965,429,103
	- LNST chưa phân phối năm nay	421b		21,056,833,185	(137,815,522,795)
12.	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II.	Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		1,737,253,083,454	1,778,432,099,581


Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025


Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng




Trịnh Văn Báo
Tổng Giám đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

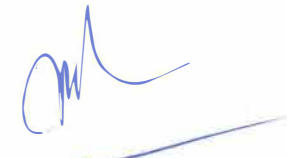
Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3,283,065,791	1,292,212,310	14,484,306,513	3,843,983,731
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		3,283,065,791	1,292,212,310	14,484,306,513	3,843,983,731
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	67,635,869	158,688,458	1,119,165,064	443,084,334
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3,215,429,922	1,133,523,852	13,365,141,449	3,400,899,397
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	110,531	118,745	198,777	249,496
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5,825,075,322	1,250,822,939	24,392,655,664	28,278,840,960
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5,827,011,422	1,200,822,939	24,392,655,664	28,199,057,450
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(29,298,218,373)	6,995,086,851	(48,628,377,499)	32,841,043,139
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ((30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		26,688,683,504	(7,112,267,193)	37,601,062,061	(57,718,735,206)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-	-	66,000,000,003
12. Chi phí khác	32	VI.7	2,646,152,652	28,715,337	7,920,377,977	17,552,186,739
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(2,646,152,652)	(28,715,337)	(7,920,377,977)	48,447,813,264
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		24,042,530,852	(7,140,982,530)	29,680,684,084	(9,270,921,942)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4,535,161,539	(1,422,453,439)	8,623,850,899	7,131,827,140
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19,507,369,313	(5,718,529,091)	21,056,833,185	(16,402,749,082)



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH							
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		24,042,530,852	(7,140,982,530)	29,680,684,084	(9,270,921,942)
2.	Điều chỉnh cho các khoản						
	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9,10	319,473,966	342,417,276	962,175,487	1,060,412,136
	- Các khoản dự phòng	03		(33,453,000,000)	(422,672,985)	(58,926,863,900)	15,413,356,372
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-	-	-
	- Chi phí lãi vay	06	VI.4	5,827,011,422	1,200,822,939	24,392,655,664	28,199,057,450
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08		(3,263,983,760)	(6,020,415,300)	(3,891,348,665)	35,401,904,016
	- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		54,578,087,007	8,963,695,879	116,287,955,005	2,585,129,489
	- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		132,139,089	1,061,306,236	132,139,089	(375,523,642)
	- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(25,947,411,827)	10,993,852,243	(22,477,685,474)	17,664,744,931
	- Tăng(-), giảm(+) chi phí trả trước	12		(105,345,655)	(5,173,057)	(75,916,027)	127,418,691
	- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,091,868,153)	(13,718,416,360)	(3,554,064,701)	(32,130,403,895)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	-	(11,809,445)	(424,722)	(11,471,290,469)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(10,500,000)	(30,000,000)	(41,527,778)	(86,388,889)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		23,291,116,701	1,233,040,196	86,379,126,727	11,715,590,232
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	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(69,800,000,000)	-	(69,800,000,000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16,906,000,000)	-	(16,906,000,000)	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH							
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của	31		-	-	-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32		-	-	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(6,076,276,000)	(1,037,139,002)	(69,178,653,200)	(11,810,879,581)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6,076,276,000)	(1,037,139,002)	(69,178,653,200)	(11,810,879,581)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		308,840,701	195,901,194	294,473,527	(95,289,349)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		86,454,988	111,887,036	100,822,162	403,077,579
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	395,295,689	307,788,230	395,295,689	307,788,230



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

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

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

Tên tiếng anh: NRC Corporation Joint Stock Company

Tên viết tắt : NRC Corp

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

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

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;

Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con

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

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	% quyền biểu quyết
1.Công ty Cổ phần DTKT Thuận An	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam

2.Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	Bán buôn nông sản	100%	100%	100%
---	-------------------	------	------	------

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam

3.Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Kinh doanh bất động sản	99%	99%	99%
--	-------------------------	-----	-----	-----

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam

Danh sách các công ty liên kết

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

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	49.9%	49.9%	49.9%

Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM, Việt Nam

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

1. Niên độ 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. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con

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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con)

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

5.2 Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong năm dựa theo Quy chế lương của Công ty và theo hợp đồng lao động Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động

Tiền lương chi trả cho người lao động được quy định trong hợp đồng lao động

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư dự án

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

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

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

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

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

19. Công cụ tài chính**Tài sản tài chính**

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	908,470	1,908,470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	394,387,219	98,913,692
Cộng	395,295,689	100,822,162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

2. Các khoản đầu tư tài chính	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty con	221,800,000,000	(93,035,224)	152,000,000,000	(91,099,124)
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	152,000,000,000	(93,035,224)	152,000,000,000	(91,099,124)
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	50,000,000,000			
Công ty Cổ phần BĐS Netland	19,800,000,000			
b. Đầu tư vào công ty liên kết	99,800,000,000	-	99,800,000,000	-
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	99,800,000,000	-	99,800,000,000	-
Cộng	321,600,000,000	(93,035,224)	251,800,000,000	(91,099,124)

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu khách hàng là bên liên quan	8,988,040,737		5,149,234,224	
Phải thu khách hàng khác	2,789,321,634		243,821,634	-
Cộng	11,777,362,371	-	5,393,055,858	-

5. Phải thu khác	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	393,553,839,644	(23,963,318,103)	464,535,098,158	(82,892,118,103)
Tạm ứng	9,400,000		41,474,330	-
Ký quỹ, ký cược	172,932,438,356	-	172,932,438,356	-
Ký quỹ bên liên quan (1)	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Ký quỹ khác (2)	159,932,438,356	-	159,932,438,356	-
Phải thu khác	220,612,001,288	(23,963,318,103)	291,561,185,472	(82,892,118,103)
Bên liên quan (1)	126,579,125,472	(23,576,788,103)	229,525,125,472	(82,505,588,103)
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (3)	49,550,000,000		54,250,000,000	
Công ty TNHH XD TM và DV Vi Nam (4)	39,707,500,000			
Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Trung	4,000,000,000		4,000,000,000	
Phải thu khác	775,375,816	(386,530,000)	3,786,060,000	(386,530,000)
b. Dài hạn	890,461,000,000	-	995,168,500,000	-
Ký quỹ, ký cược (4)	44,707,500,000		89,415,000,000	-
Phải thu khác	845,753,500,000		905,753,500,000	
Công ty Cổ phần ABFAST (5)	198,000,000,000		258,000,000,000	-
Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (6)	197,753,500,000		197,753,500,000	
Bên liên quan (1)	450,000,000,000		450,000,000,000	
Cộng	1,284,014,839,644	(23,963,318,103)	1,459,703,598,158	(82,892,118,103)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

(1) Các khoản phải thu khác của bên liên quan bao gồm:

Ký quỹ dự án Welltone với Công ty Cổ phần Đầu tư VHR

Khoản tiền hợp tác kinh doanh dự án Khu chung cư hỗn hợp tại Phân khu số 4 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, Bình Định theo hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 75,000,000,000 VND và phân chia lợi nhuận tối thiểu là 30,000,000,000 VND cho bên góp vốn khi kết thúc hợp đồng hợp tác đầu tư này. Hiện tại, dự án này vẫn chưa đủ điều kiện làm thủ tục xin cấp phép bán hàng nên các sản phẩm bất động sản chưa được ký hợp đồng mua bán với khách hàng, theo đó chưa phát sinh bất kỳ khoản doanh thu hợp tác nào

Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương I theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings. Theo đó, Công ty là bên góp vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings là bên nhận góp vốn, các bên cùng thống nhất giá trị hợp tác đầu tư trong đó Công ty góp là 450,000,000,000 VND và được phân chia kết quả hợp tác bằng doanh thu hợp tác (trước thuế TNDN). Chủ đầu tư dự án đã đủ điều kiện được huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, các sản phẩm giao dịch thành công chưa đạt tỷ lệ bán hàng theo thỏa thuận trên hợp đồng nên chưa phân chia doanh thu hợp tác

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

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

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

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

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

(5) Khoản tiền hợp tác đầu tư Khu D, dự án Khu nhà ở Đại Nam, phường Phú Tân, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng số 01/HĐHT/DKG-ABF ngày 10/01/2024 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Abfast. Theo đó, hai bên cùng hợp tác góp vốn vào dự án, trong đó Công ty góp là 198,000,000,000 VND và phân chia kết quả hợp tác sau khi triển khai bán sản phẩm dự án đầu tư

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

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	276,044,000	-	406,834,910	-
Chi phí SXKD dở dang	9,566,162,663	-	9,567,510,842	-
Cộng	9,842,206,663	-	9,974,345,752	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 19)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,675,741,398	59,462,034,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	826,334,556	826,334,556
Khấu hao trong kỳ	-	157,100,760	157,100,760
Số dư cuối kỳ	-	983,435,316	983,435,316
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	849,406,842	58,635,699,714
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	692,306,082	58,478,598,954

Quyền sử dụng đất tại số 3 Trần Nhật Duật, phường Tân Định, Quận 1, Tp HCM có thời hạn sử dụng lâu dài

Nguyên giá tài sản cố định vô hình trong năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: không có

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

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

12. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Bên liên quan	459,971,314	459,971,314	459,971,314	459,971,314
Nhà cung cấp khác	4,121,495,103	4,121,495,103	3,615,527,623	3,615,527,623
Cộng	4,581,466,417	4,581,466,417	4,075,498,937	4,075,498,937

13. Người mua trả tiền trước

	30/09/2025	01/01/2025
Khách hàng ứng trước tiền	2,003,644,725	2,013,644,725
Cộng	2,003,644,725	2,013,644,725

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2025
Thuế giá trị gia tăng	17,101,796,765		300,000,000	16,801,796,765
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,790,973,766	8,623,850,899	424,722	80,414,399,943

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

Thuế thu nhập cá nhân	5,441,783,289	1,186,796,259	11,265,902	6,617,313,646
Các khoản phải nộp khác	-	4,000,000	4,000,000	-
Cộng	94,334,553,820	9,814,647,158	315,690,624	103,833,510,354

15. Chi phí phải trả	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	7,718,232,080	1,388,416,998
Chi phí lãi trái phiếu	55,738,345,744	41,231,505,963
Chi phí lãi chậm nộp các khoản thuế	38,554,180,115	30,793,440,082
Chi phí phải trả khác	932,455,958	1,023,575,815
Cộng	102,943,213,897	74,436,938,858

16. Phải trả khác	30/09/2025	01/01/2025
a Ngắn hạn	125,428,752,544	68,240,618,532
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	4,036,937,504	3,815,807,577
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (*)	44,208,644,850	44,208,644,850
Nhận hợp tác dự án nhà máy xay xát	50,000,000,000	
Phải trả khác là các bên liên quan	10,815,724,714	3,887,724,714
Phải trả liên quan đến Dự án Bình Đăng	10,790,690,092	10,740,690,092
Phải trả Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn -KL	4,769,660,877	4,769,660,877
Các khoản phải trả, phải nộp khác	807,094,507	818,090,422
b Dài hạn	72,878,655,311	162,878,655,311
Phải trả hợp đồng 01/HDDV/DKTK-NRC	2,878,655,311	2,878,655,311
Nhận ký quỹ VHR	70,000,000,000	160,000,000,000
Cộng	198,307,407,855	231,119,273,843

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

17. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	241,870,801,286	241,870,801,286	308,799,454,486	308,799,454,486
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Bình Hưng (1)	74,268,870,907	74,268,870,907	79,195,146,907	79,195,146,907
Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Bản Việt (2)	4,250,000,000	4,250,000,000	3,150,000,000	3,150,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	4,250,000,000	4,250,000,000	150,000,000	150,000,000
Trái phiếu (4)	160,000,000,000	160,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
Vay cá nhân (5)	3,351,930,379	3,351,930,379	223,070,000,000	223,070,000,000
b. Dài hạn	42,800,000,000	42,800,000,000	45,050,000,000	45,050,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (3)	42,800,000,000	42,800,000,000	3,384,307,579	3,384,307,579
Cộng	284,670,801,286	284,670,801,286	353,849,454,486	353,849,454,486

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

(4) Gói trái phiếu

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

18. Vốn chủ sở hữu

a Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 25)

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

c. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	11,527,322,839	11,527,322,839
Cộng	11,527,322,839	11,527,322,839

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu dịch vụ tư vấn	1,983,000,000	-	10,645,500,000	-
Doanh thu dịch vụ khác	1,300,065,791	1,292,212,310	3,838,806,513	3,843,983,731
Cộng	3,283,065,791	1,292,212,310	14,484,306,513	3,843,983,731
2. Giá vốn hàng bán	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Dịch vụ tư vấn	-	-	865,577,888	-
Dịch vụ khác	67,635,869	158,688,458	253,587,176	443,084,334
Cộng	67,635,869	158,688,458	1,119,165,064	443,084,334
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	3,108,868,718	6,972,378,098	8,263,663,291	15,622,140,820
Chi phí đồ dùng văn phòng	22,299,677	9,051,094	28,958,795	19,079,681
Chi phí khấu hao TSCĐ	319,473,966	256,381,128	875,950,954	802,631,533
Thuế, phí và lệ phí	-	-	4,000,000	5,389,696
Chi phí dự phòng	(33,453,000,000)	(422,672,985)	(58,928,800,000)	15,383,572,862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	611,148,148	158,434,683	966,878,912	903,371,954
Chi phí bằng tiền khác	92,991,118	21,514,833	160,970,549	104,856,593
Cộng	(29,298,218,373)	6,995,086,851	(48,628,377,499)	32,841,043,139

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán trước thuế	24,042,530,852	(7,140,982,530)	29,680,684,084	(9,270,921,942)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5,335,752,879		8,623,850,899	7,131,827,140
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(800,591,340)	(1,422,453,439)		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,535,161,539	(1,422,453,439)	8,623,850,899	7,131,827,140

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

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Không có khoản nợ tiềm tàng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính

2. Các sự kiện phát sinh trong kỳ

Không có sự kiện nào phát sinh

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



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu

Ngày 23 Tháng 10 Năm 2025



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

V.8. 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	918,203,255	3,790,668,654	584,980,453	214,591,583	5,508,443,945
Khấu hao trong kỳ	126,859,158	515,611,980	3,753,589	-	646,224,727
Số dư cuối kỳ	1,045,062,413	4,306,280,634	588,734,042	214,591,583	6,154,668,672
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5,182,547,928	3,084,157,492	-	3,753,589	8,270,459,009
Số dư cuối kỳ	5,055,688,770	2,568,545,512	(3,753,589)	3,753,589	7,624,234,282

* 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

V.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 cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,210,568,126	176,915,693,242	1,143,565,051,768
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	(16,402,749,082)	(16,402,749,082)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	-	316,754,713	(316,754,713)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	-	(633,509,426)	(633,509,426)
Số dư tại ngày 30/09/2024	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	159,562,680,021	1,126,528,793,260
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	-	-	-	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

Đơn vị tính : VND

VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
- Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
- Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM
- Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
- Công ty Cổ phần Danh Khôi Miền Nam
- Công ty Cổ phần DKTK Thuận An
- Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC
- Công ty Cổ phần Danh Khôi TK

Mối quan hệ

- Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Cùng thành viên quản lý chủ chốt
- Cùng thành viên quản lý chủ chốt

- Công ty con
- Công ty con
- Công ty liên doanh

Hà Thị Kim Thanh

Cổ đông lớn

Lê Thống Nhất

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hàn Thị Quỳnh Thi

Thành viên HĐQT

Trần Vĩ Thoại

Thành viên HĐQT

Hồ Đức Toàn

Thành viên HĐQT/ GĐ tài chính (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)

Bùi Đức Hoàn

Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 24/06/2025)

Nguyễn Huy Cường

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/08/2025)

Nguyễn Thị Hương Giang

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 24/06/2025)

Trịnh Văn Bảo

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/08/2025)

Nguyễn Hữu Quang

Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 06/01/2025 đến 14/08/2025)

Nguyễn Thị Vân

Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/01/2025)

Trần Ngọc Chiêu

Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 20/05/2025)

Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 20/05/2025)

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

<u>Các bên liên quan</u>		<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<u>Nội dung nghiệp vụ</u>			
<u>Các khoản phải thu khách hàng</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Cho thuê văn phòng, điện nước	8,988,040,737	5,149,234,224
Cộng		8,988,040,737	5,149,234,224
<u>Các khoản phải thu khác</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Hợp tác đầu tư	563,518,578,630	569,764,578,630
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	Ký quỹ, thu khác	19,086,970,635	19,086,970,635
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Quản lý tài sản DKPM	Dịch vụ cho thuê và quản lý vận hành Sales Gallery	6,973,576,207	50,779,576,207
Cộng		589,579,125,472	639,631,125,472
<u>Các khoản phải trả khác</u>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	Tiền cọc	(127,724,714)	(3,887,724,714)
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR		(70,000,000,000)	(160,000,000,000)
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK		(2,878,655,311)	(2,878,655,311)
Cộng		(73,006,380,025)	(166,766,380,025)
<u>Các bên liên quan</u>			
<u>Nội dung nghiệp vụ</u>			
Lê Thống Nhất	Cho mượn	10,899,460,000	386,460,000
Nguyễn Huy Cường	Cho mượn	384,870,600	384,870,600
Trịnh Văn Bảo	Cho mượn	175,000,000	
Cộng		11,459,330,600	771,330,600