



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
NRC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN NRC
DN: CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN NRC,
E=thutla@nrc.com.vn
Reason: I have reviewed this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026-04-29 17:24:30
Foxit Reader Version: 9.7.1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		94,999,945,373	736,523,982,305
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1,792,776,674	1,284,878,407
1.	Tiền	111		1,792,776,674	1,284,878,407
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81,739,451,658	723,787,705,570
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	9,519,687,632	9,288,713,160
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9,320,000	1,620,000
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.	77,366,944,026	732,028,902,410
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3.	(5,156,500,000)	(17,531,530,000)
7.	Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		9,618,060,663	9,618,060,663
1.	Hàng tồn kho	141	V.4.	9,618,060,663	9,618,060,663
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		1,849,656,378	1,833,337,665
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	161		125,102,116	168,109,504
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,724,554,262	1,665,228,161
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,650,136,995,630	990,559,490,241
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		555,663,938,356	395,753,500,000
5.	Phải thu dài hạn khác	215	V.3.	555,663,938,356	395,753,500,000
6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II.	Tài sản cố định	220		65,569,785,304	65,836,309,270
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	7,195,920,190	7,410,077,236
	- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,582,982,764)	(6,368,825,718)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	58,373,865,114	58,426,232,034
	- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,088,169,156)	(1,035,802,236)
IV.	Bất động sản đầu tư	240	V.7.	65,673,450,000	65,726,400,000
	- Nguyên giá	241		66,150,000,000	66,150,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(476,550,000)	(423,600,000)
VI.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		963,109,140,199	463,109,140,199
1.	Đầu tư vào công ty con	261	V.8.	971,600,000,000	371,800,000,000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	99,800,000,000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(8,490,859,801)	(8,490,859,801)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		120,681,771	134,140,772
1.	Chi phí trả trước dài hạn	271		120,681,771	134,140,772
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1,745,136,941,003	1,727,083,472,546

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN		Mã số	31/03/2026	01/01/2026
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300	725,315,154,408	712,150,476,584
I.	Nợ ngắn hạn	310	562,236,499,097	549,071,821,273
1.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	4,284,779,842	4,111,356,578
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2,003,644,625	2,003,644,625
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	97,040,907,195	94,672,460,537
5.	Phải trả người lao động	315	5,905,165,910	6,717,143,608
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	110,370,292,793	119,054,506,734
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	111,424,878,866	75,790,086,751
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	223,437,162,669	238,944,955,243
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	7,769,667,197	7,777,667,197
II.	Nợ dài hạn	330	163,078,655,311	163,078,655,311
1.	Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	-	-
4.	Chi phí phải trả dài hạn	334	-	-
5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335	-	-
6.	Phải trả nội bộ dài hạn	336	-	-
7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	338	122,878,655,311	122,878,655,311
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	40,200,000,000	40,200,000,000
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	-	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1,019,821,786,595	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
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412	29,461,170,400	29,461,170,400
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418	11,527,322,839	11,527,322,839
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	52,855,673,356	47,966,882,723
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a	47,966,882,723	38,149,906,308
	- LNST chưa phân phối năm nay	420b	4,888,790,633	9,816,976,415
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1,745,136,941,003	1,727,083,472,546

Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 23 Tháng 04 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trần Văn Bảo
Tổng Giám đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1,292,460,000	6,914,005,913	1,292,460,000	6,914,005,913
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1,292,460,000	6,914,005,913	1,292,460,000	6,914,005,913
4. Giá vốn hàng bán	11		95,236,386	549,679,797	95,236,386	549,679,797
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,197,223,614	6,364,326,116	1,197,223,614	6,364,326,116
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.2	7,500,068,906	45,520	7,500,068,906	45,520
8. Chi phí tài chính	23		9,189,028,373	5,069,837,109	9,189,028,373	5,069,837,109
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		9,189,028,373	5,069,837,109	9,189,028,373	5,069,837,109
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3.	(8,598,545,853)	3,491,594,306	(8,598,545,853)	3,491,594,306
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		8,106,810,000	(2,197,059,779)	8,106,810,000	(2,197,059,779)
12. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
13. Chi phí khác	32	VI.4.	1,019,707,873	31,930	1,019,707,873	31,930
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1,019,707,873)	(31,930)	(1,019,707,873)	(31,930)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7,087,102,127	(2,197,091,709)	7,087,102,127	(2,197,091,709)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	2,198,311,494	-	2,198,311,494	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4,888,790,633	(2,197,091,709)	4,888,790,633	(2,197,091,709)



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 23 Tháng 04 Năm 2026



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7,087,102,127	(2,197,091,709)	7,087,102,127	(2,197,091,709)
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5,6,7	319,473,966	323,227,555	319,473,966	323,227,555
- Các khoản dự phòng	03		(12,375,030,000)	-	(12,375,030,000)	-
- Chi phí lãi vay	06		9,189,028,373	5,069,837,109	9,189,028,373	5,069,837,109
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4,220,574,466	3,195,972,955	4,220,574,466	3,195,972,955
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		494,453,519,455	57,297,742,964	494,453,519,455	57,297,742,964
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	(431,508,851)	-	(431,508,851)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		35,037,694,007	13,167,518,672	35,037,694,007	13,167,518,672
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		56,466,389	15,155,439	56,466,389	15,155,439
- Chi phí đi vay đã trả	14		(17,433,214,459)	(10,139,674,218)	(17,433,214,459)	(10,139,674,218)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.9	(311,349,017)	(424,722)	(311,349,017)	(424,722)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8,000,000)	(13,500,000)	(8,000,000)	(13,500,000)
LC tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		516,015,690,841	63,091,282,239	516,015,690,841	63,091,282,239
II. LC TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500,000,000,000)	-	(500,000,000,000)	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		-	-	-	-
LC tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(500,000,000,000)	-	(500,000,000,000)	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐTC						
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15,507,792,574)	(63,102,377,200)	(15,507,792,574)	(63,102,377,200)
LC tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15,507,792,574)	(63,102,377,200)	(15,507,792,574)	(63,102,377,200)
LC tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		507,898,267	(11,094,961)	507,898,267	(11,094,961)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,284,878,407	100,822,162	1,284,878,407	100,822,162
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	1,792,776,674	89,727,201	1,792,776,674	89,727,201



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu

Ngày 23 Tháng 04 Năm 2026



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng




Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

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 (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: 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 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có năm (05) công ty con như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	% quyền biểu quyết
1.Công ty Cổ phần DKTK Thuận An Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%
2.Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam	Bán buôn nông sản	100%	100%	100%
3.Công ty Cổ phần Bất động sản Netland Địa chỉ: Tầng 12 (1206) CitiLight Tower, 45 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP.HCM, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	99.88%	99.88%	99.88%
4.Công ty TNHH NRC Pharma Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	100%	100%	100%
5.Công ty Cổ phần Danh Khôi TK Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	85.69%	85.69%	85.69%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**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 99/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành 27/10/2025 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****18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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%.

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	31/03/2026	01/01/2026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,792,776,674	1,284,878,407
Cộng	1,792,776,674	1,284,878,407

2. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bên liên quan (*)	9,249,605,998		6,473,131,526	
Khác	270,081,634		2,815,581,634	-
Cộng	9,519,687,632	-	9,288,713,160	-

(*) Khoản tiền hợp tác đầu tư dự án Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp Bình Dương theo hợp đồng số 01/2020/NRC-DKRH/BD ngày 28/10/2020, BBT số 01/2026/TLHD/NRC-DKRH/BD ngày 16/03/2026, Công ty được nhận doanh thu hợp tác là 15,000,000,000 đồng kèm kỳ hạn thanh toán. Số phải thu theo tiến độ tại ngày 31/03/2026 là 7,500,000,000 đồng.

3. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	77,366,944,026	(5,156,500,000)	732,028,902,410	(17,531,530,000)
Tạm ứng				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

Ký quỹ, ký cược	13,000,000,000	-	172,910,438,356	-
<i>Bên liên quan (1)</i>	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
<i>Ký quỹ khác</i>			159,910,438,356	-
Phải thu khác	64,366,944,026	(5,156,500,000)	559,118,464,054	(17,531,530,000)
<i>Bên liên quan (1)</i>	20,500,752,988	(4,769,970,000)	470,045,263,308	(17,145,000,000)
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (2)</i>	39,550,000,000		39,550,000,000	
<i>Công ty TNHH XDTM và Dịch vụ Vi nam</i>			44,707,500,000	
<i>Phải thu khác</i>	4,316,191,038	(386,530,000)	4,815,700,746	(386,530,000)
b. Dài hạn	555,663,938,356	-	395,753,500,000	-
Phải thu khác	555,663,938,356		395,753,500,000	
<i>Công ty Cổ phần ABFAST(3)</i>	198,000,000,000		198,000,000,000	-
<i>Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (4)</i>	197,753,500,000		197,753,500,000	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (5)</i>	159,910,438,356			
Cộng	633,030,882,382	(5,156,500,000)	1,127,782,402,410	(17,531,530,000)

(1) Các khoản phải thu khác của bên liên quan (xem trang 14)

(2) 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.

3) 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.

(4) 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.

(5) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/HĐHT/NRC-NTR ký ngày 11/03/2026 với công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR, đầu tư vào dự án Khu chung cư cao tầng HH2-1~3, theo đó phần vốn góp của Công ty là 159,910,438,356 đồng và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Hai bên thỏa thuận khoản vốn góp của Công ty vào dự án này được cấu trúc khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Đảm bảo Môi giới độc quyền Bất động sản số 01/2021/HĐĐBMG/NTR-NRC ký ngày 20/12/2021, đã thanh lý ngày 30/7/2023.

4. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	51,898,000	-	51,898,000	-
Chi phí SXKD dở dang	9,566,162,663	-	9,566,162,663	-
Cộng	9,618,060,663	-	9,618,060,663	-

5. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 12)

6. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

Số dư đầu kỳ	-	1,035,802,236	1,035,802,236
Khấu hao trong kỳ	-	52,366,920	52,366,920
Số dư cuối kỳ	-	1,088,169,156	1,088,169,156
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	639,939,162	58,426,232,034
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	587,572,242	58,373,865,114

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

7. 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	423,600,000		423,600,000
Khấu hao trong kỳ	52,950,000		52,950,000
Số dư cuối kỳ	476,550,000		476,550,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	4,871,400,000	60,855,000,000	65,726,400,000
Số dư cuối kỳ	4,818,450,000	60,855,000,000	65,673,450,000

Nhà và QSDĐ tại số 1589 đường 3/2, phường Minh Phụng, thành phố HCM, VN. Giá trị còn lại của BĐS ĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ở VCB

8. Đầu tư vào Công ty con	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần DKTK Thuận An	152,000,000,000	(128,990,640)	152,000,000,000	(128,990,640)
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	50,000,000,000	(8,361,869,161)	50,000,000,000	(8,361,869,161)
Công ty Cổ phần BĐS Netland	169,800,000,000		169,800,000,000	
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	599,800,000,000		99,800,000,000	
Cộng	971,600,000,000	(8,490,859,801)	471,600,000,000	(8,490,859,801)

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	16,618,796,765		281,927,180	16,336,869,585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,043,549,044	2,198,311,494	311,349,017	72,930,511,521
Thuế thu nhập cá nhân	7,010,114,728	1,070,135,164	306,723,803	7,773,526,089
Các khoản phải nộp khác	-			-
Cộng	94,672,460,537	3,268,446,658	900,000,000	97,040,907,195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

	31/03/2026	01/01/2026
10. Chi phí phải trả		
Lãi vay	9,230,421,125	11,482,415,767
Lãi trái phiếu	57,203,808,175	64,733,555,044
Chậm nộp các khoản thuế	42,857,341,018	41,150,643,241
Chi phí phải trả khác	1,078,722,475	1,687,892,682
Cộng	110,370,292,793	119,054,506,734
11. Phải trả khác	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	111,424,878,866	75,790,086,751
BHXX, BHYT, BHTN, KPCĐ	4,041,215,485	3,970,645,985
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản (1)	42,290,644,850	44,188,644,850
Phải trả khác là các bên liên quan (2)	48,487,339,280	11,154,339,280
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Dăng (Saigon Metro Mall)	10,740,690,092	10,740,690,092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,864,989,159	5,735,766,544
b. Dài hạn	122,878,655,311	122,878,655,311
Phải trả hợp đồng 01/HDDV/DKTK-NRC	2,878,655,311	2,878,655,311
Phải trả hợp tác kinh doanh (3)	50,000,000,000	50,000,000,000
Nhận tiền ký quỹ của chủ đầu tư dự án Welltone	70,000,000,000	70,000,000,000
Cộng	234,303,534,177	198,668,742,062

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

(2) Xem trang 14

(3) Khoản tiền nhận hợp tác từ bà Vũ Thị Nguyệt Nhung để triển khai phát triển ngành nông nghiệp tại Công ty TNHH Đầu tư Nông nghiệp Công nghệ cao NRC (Công ty con) ("Nagri") với tổng số vốn góp là: 50.000.000.000 đồng, thời hạn hợp tác là 5 năm, Công ty sẽ phân chia lợi nhuận cho bà Nhung dựa trên kết quả kinh doanh của Nagri.

	31/03/2026	01/01/2026
12. Vay và nợ thuê tài chính		
a. Ngắn hạn	223,437,162,669	238,944,955,243
BIDV- CN Bình Hưng	57,753,062,907	69,553,062,907
Vietcombank	3,350,000,000	6,039,961,957
Vay mượn từ CBNV	3,134,099,762	3,351,930,379
Trái phiếu	159,200,000,000	160,000,000,000
b. Dài hạn	40,200,000,000	40,200,000,000
Vietcombank	40,200,000,000	40,200,000,000
Cộng	263,637,162,669	279,144,955,243

BIDV: 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

VCB: 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

13. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 13)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% sở hữu tại ngày	31/03/2026	01/01/2026
	01/01/2026		
Bà Hà Thị Kim Thanh	16.35%	151,387,670,000	151,387,670,000
Các cổ đông khác	83.65%	774,589,950,000	774,589,950,000
Cộng	100%	925,977,620,000	925,977,620,000

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

1. Doanh thu dịch vụ	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Cho thuê nhà	1,292,460,000	6,914,005,913	1,292,460,000	6,914,005,913
Cộng	1,292,460,000	6,914,005,913	1,292,460,000	6,914,005,913
2. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	7,500,000,000		7,500,000,000	
Lãi tiền gửi	68,906	45,520	68,906	45,520
	7,500,068,906	45,520	7,500,068,906	45,520
3. Chi phí quản lý	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	3,241,741,266	3,152,560,921	3,241,741,266	3,152,560,921
Chi phí đồ dùng văn phòng	66,209,223	3,805,840	66,209,223	3,805,840
Chi phí khấu hao TSCĐ	224,237,580	237,003,022	224,237,580	237,003,022
Thuế, phí và lệ phí		4,000,000	-	4,000,000
Chi phí dự phòng	(12,375,030,000)		(12,375,030,000)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126,809,032	92,901,723	126,809,032	92,901,723
Chi phí bằng tiền khác	117,487,046	1,322,800	117,487,046	1,322,800
Cộng	(8,598,545,853)	3,491,594,306	(8,598,545,853)	3,491,594,306
4. Chi phí khác	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Các khoản phạt, chậm nộp	882,945,976		882,945,976	
Các khoản khác	136,761,897	31,930	136,761,897	31,930
Cộng	1,019,707,873	31,930	1,019,707,873	31,930
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7,087,102,127	(2,197,091,709)	7,087,102,127	(2,197,091,709)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2,198,311,494	-	2,198,311,494	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

3. Các bên liên quan (xem trang 14)



Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu

Ngày 23 Tháng 04 Năm 2026



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

V.5. 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
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	42,286,386	171,870,660			214,157,046
Số dư cuối kỳ	1,129,635,185	4,650,021,954	584,980,453	218,345,172	6,582,982,764
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5,013,402,384	2,396,674,852	-	-	7,410,077,236
Số dư cuối kỳ	4,971,115,998	2,224,804,192	-	-	7,195,920,190

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

V.13. 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 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	38,149,906,308	1,005,116,019,547
Lợi nhuận	-	-	-	9,816,976,415	9,816,976,415
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	47,966,882,723	1,014,932,995,962
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
Lợi nhuận	-	-	-	4,888,790,633	4,888,790,633
Số dư tại ngày 31/03/2026	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	52,855,673,356	1,019,821,786,595

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

VIII.3. Giao dịch với các bên liên quan

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

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 Đầu tư VHR
- Công ty Cổ phần DTKK Thuận An
- Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC
- Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
- Công ty TNHH NRC Pharma
- 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

- Công ty con
- Công ty con
- Công ty con
- Công ty con
- Công ty con

Cổ đông lớn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó CT HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

b. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
<i>Đơn vị tính : VND</i>		
* Các khoản phải thu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	9,133,973,998	6,357,499,526
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	58,692,000	58,692,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	30,660,000	30,660,000
Công ty TNHH NRC Pharma	26,280,000	26,280,000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	-	-
Cộng	9,249,605,998	6,473,131,526
* Các khoản phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	13,996,853,916	463,746,853,916
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	19,086,970,635	19,086,970,635
Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC	304,492,437	165,802,757
Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	26,829,000	26,829,000
Công ty TNHH NRC Pharma	18,807,000	18,807,000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	66,800,000	-
Cộng	33,500,752,988	483,045,263,308
* Các khoản phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	70,000,000,000	70,000,000,000
Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	2,878,655,311	2,878,655,311
Cộng	72,878,655,311	72,878,655,311
Cá nhân		
LÊ THỐNG NHẤT	48,170,500,000	10,837,500,000
NGUYỄN HUY CƯỜNG	21,839,280	21,839,280
TRẦN VIỆT HOÀI	120,000,000	120,000,000
TRINH VĂN BẢO	175,000,000	175,000,000
Cộng	48,487,339,280	11,154,339,280
Cộng	121,365,994,591	84,032,994,591