



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 01 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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		306,938,336,572	866,174,032,868
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	2,984,981,750	1,870,777,069
1.	Tiền	111		2,984,981,750	1,870,777,069
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		275,637,127,508	847,999,337,312
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	25,665,620,472	10,748,602,965
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		41,381,799,282	54,000,000
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.	223,625,554,634	864,607,611,227
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3.	(15,035,846,880)	(27,410,876,880)
IV.	Hàng tồn kho	140		25,826,407,958	13,642,805,938
1.	Hàng tồn kho	141	V.4.	25,826,407,958	13,642,805,938
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V.	Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	160		2,489,819,356	2,661,112,549
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	161		162,327,710	183,658,921
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		2,321,797,040	2,471,759,022
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		5,694,606	5,694,606
5.	Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,775,677,717,275	1,104,128,635,418
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1,640,046,613,456	865,281,330,500
5.	Phải thu dài hạn khác	215	V.3.	1,640,046,613,456	865,281,330,500
6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II.	Tài sản cố định	220		67,057,207,160	67,375,017,644
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	8,603,921,724	8,864,593,914
-	- Nguyên giá	222		15,574,927,473	15,574,927,473
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,971,005,749)	(6,710,333,559)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	58,453,285,436	58,510,423,730
-	- Nguyên giá	228		59,677,358,270	59,677,358,270
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,224,072,834)	(1,166,934,540)
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
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)
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		119,230,778	119,230,778
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		119,230,778	119,230,778
VI.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		2,605,066,964	105,428,447,765
1.	Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	102,752,973,586
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
7.	Lợi thế thương mại	269		2,605,066,964	2,675,474,179
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		176,148,917	198,208,731
1.	Chi phí trả trước dài hạn	271		176,148,917	198,208,731
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		2,082,616,053,847	1,970,302,668,286

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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	809,096,024,783	802,800,380,026
I. Nợ ngắn hạn		310	645,547,954,675	636,373,654,607
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn		311	67,718,731,825	4,732,784,061
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		312	5,916,062,476	3,080,155,439
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		314	97,562,774,171	95,849,970,694
5. Phải trả người lao động		315	6,365,221,678	7,013,114,163
6. Chi phí phải trả ngắn hạn		316	110,515,866,993	119,343,162,985
10. Phải trả ngắn hạn khác		320	120,925,623,068	154,439,844,827
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		321	228,774,007,267	244,136,955,241
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	163,548,070,108	166,426,725,419
8. Phải trả dài hạn khác		338	120,000,000,000	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	3,348,070,108	3,348,070,108
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	1,273,520,029,064	1,167,502,288,260
1. Vốn góp của chủ sở hữu		411	925,977,620,000	925,977,620,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		411a	925,977,620,000	925,977,620,000
- 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
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		420	56,469,736,278	49,914,536,436
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		420a	49,914,536,436	41,096,559,574
- LNST chưa phân phối năm nay		420b	6,555,199,842	8,817,976,862
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		429	250,084,179,547	150,621,638,585
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440	2,082,616,053,847	1,970,302,668,286

Lê Thị Phi Yến

Người lập biểu

Ngày 29 Tháng 04 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (HỢP NHẤT)

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		17,006,335,115	6,914,005,913	17,006,335,115	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		17,006,335,115	6,914,005,913	17,006,335,115	6,914,005,913
4. Giá vốn hàng bán	11		15,308,304,812	549,679,797	15,308,304,812	549,679,797
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,698,030,303	6,364,326,116	1,698,030,303	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.1.	7,500,255,132	55,545	7,500,255,132	55,545
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			9,189,028,373	5,069,837,109	9,189,028,373	5,069,837,109
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2,862,837,343		2,862,837,343
9. Chi phí bán hàng	25		212,980,481	-	212,980,481	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3.	(7,080,601,302)	3,494,957,942	(7,080,601,302)	3,494,957,942
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		6,876,877,883	662,423,953	6,876,877,883	662,423,953
12. Thu nhập khác	31	VI.4.	2,935,009,585	-	2,935,009,585	-
13. Chi phí khác	32	VI.5.	1,025,106,231	31,930	1,025,106,231	31,930
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,909,903,354	(31,930)	1,909,903,354	(31,930)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8,786,781,237	662,392,023	8,786,781,237	662,392,023
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6.	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		6,588,469,743	662,392,023	6,588,469,743	662,392,023
Cổ đông của Công ty mẹ	61		6,555,199,842	664,046,695	6,555,199,842	664,046,695
Cổ đông không kiểm soát	62		33,269,901	(1,654,672)	33,269,901	(1,654,672)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7.	71	7	71	7
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		71	7	71	7

Lê Thị Phi Yến

Người lập biểu

Ngày 29 Tháng 04 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

(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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8,786,781,237	662,392,023	8,786,781,237	662,392,023
2. Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.5,6,7	441,167,699	323,227,555	441,167,699	323,227,555
- Các khoản dự phòng	03		(12,375,030,000)	-	(12,375,030,000)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(2,862,837,343)	-	(2,862,837,343)
- 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	08		6,041,947,309	3,192,619,344	6,041,947,309	3,192,619,344
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		635,352,103,965	57,297,706,600	635,352,103,965	57,297,706,600
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(12,183,602,020)	(431,508,851)	(12,183,602,020)	(431,508,851)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể						
lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		14,675,875,852	31,109,986,964	14,675,875,852	31,109,986,964
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		43,391,025	15,155,439	43,391,025	15,155,439
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17,433,214,459)	(16,611,276,763)	(17,433,214,459)	(16,611,276,763)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.8	(311,349,017)	(11,471,290,469)	(311,349,017)	(11,471,290,469)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8,000,000)	(13,500,000)	(8,000,000)	(13,500,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		626,177,152,655	63,087,892,264	626,177,152,655	63,087,892,264
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(609,700,000,000)	-	(609,700,000,000)	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27		-	-	-	-
chia						
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(609,700,000,000)	-	(609,700,000,000)	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15,362,947,974)	(63,102,377,200)	(15,362,947,974)	(63,102,377,200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15,362,947,974)	(63,102,377,200)	(15,362,947,974)	(63,102,377,200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		1,114,204,681	(14,484,936)	1,114,204,681	(14,484,936)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,870,777,069	470,453,855	1,870,777,069	470,453,855
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 =	70	V.1.	2,984,981,750	455,968,919	2,984,981,750	455,968,919

Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu

Ngày 29 Tháng 04 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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 di 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 thẩm 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	Kinh doanh bất động sản	50,66%	50,66%	50,66%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, 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, Tp HCM, Việt Nam				
3.Công ty Cổ phần Bất động sản Netland	Kinh doanh bất động sản	99.88%	99.88%	99.88%
Địa chỉ: Tầng 12 (1206) CitiLight Tower, 45 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP.HCM, Việt Nam				
4.Công ty TNHH NRC Pharma	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	100%	100%	100%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam				
5.Công ty Cổ phần Danh Khôi TK	Kinh doanh bất động sản	85.69%	85.69%	85.69%
Địa chỉ: Số 03, Trần Nhật Duật, Phường Tân Định, Tp HCM, Việt Nam				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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		2,984,981,750	
	Cộng		2,984,981,750	
2. Phải thu của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Bên liên quan (*)	9,133,973,998	8,340,499,526	
	Khác	16,531,646,474	2,408,103,439	
	Cộng	25,665,620,472	10,748,602,965	-

(*) 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, BBTL số 01/2026/TLHĐ/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	223,625,554,634	(15,035,846,880)	864,607,611,227	(27,410,876,880)
	Tạm ứng	3,028,383,000	4,211,607,310	-
	Phải thu khác	220,597,171,634	860,396,003,917	(27,410,876,880)
	Bên liên quan (1)	159,200,344,704	482,852,631,551	(17,145,000,000)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (2)	39,550,000,000		39,550,000,000	
Phải thu khác	1,846,826,930	(10,265,876,880)	83,375,434,010	(10,265,876,880)
b. Dài hạn	1,640,046,613,456	-	865,281,330,500	-
Bên liên quan (1)	24,510,000,000		19,500,000,000	
Công ty CP ĐTXD Sài Gòn Land (4)	299,500,000,000		299,500,000,000	
Công ty Cổ phần ABFAST (5)	198,000,000,000		198,000,000,000	-
Công ty TNHH TM & ĐT Tân Tiến (6)	197,753,500,000		197,753,500,000	
Công ty CP Đầu tư BĐS NTR (7)	159,910,438,356			
Công ty TNHH ĐT Nghỉ Dưỡng BOC (8)	150,000,000,000		150,000,000,000	
Công ty TNHH BĐS IDK (9)	579,700,000,000			
Công ty Cổ phần ĐTP và Bảo vệ Rừng Tây Nguyên (10)	30,000,000,000			
Khác	672,675,100		527,830,500	
Cộng	1,863,672,168,090	(15,035,846,880)	1,729,888,941,727	(27,410,876,880)

(1) Bên liên quan xem trang 15

(2) Khoản Tập đoàn 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) Hợp đồng số 01/2026/HĐHT/AG-OT ngày 02/02/2026, Tập đoàn đã đầu tư hợp tác để mua nhà máy chế biến gạo, tổng số vốn hợp tác 40,000,000,000 đồng và ông Nguyễn Đình Tú được ủy quyền trực tiếp quản lý và sử dụng để đàm phán mua nhà máy.

(4) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 15/7/2022, theo đó Tập đoàn tham gia vào dự án phát triển khu căn hộ cao tầng tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Triết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Saigon Land làm chủ đầu tư.

(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 Tập đoàn với Công ty Cổ phần Abfast.

(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 Tập đoàn với Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Tân Tiến.

(7) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2026/HĐHT/NRC-NTR ký ngày 11/03/2026 giữa Tập đoàn với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR, đầu tư vào dự án Khu chung cư cao tầng HH2-1~3, phần vốn góp của Tập đoàn là 159,910,438,356 đồng và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

(8) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2025/HĐHT/NET-BOC ngày 23/12/2025, Tập đoàn tham gia phát triển dự án Khu Nghỉ dưỡng cao cấp và du lịch sinh thái Ban Mai do Công ty TNHH Ban Mai làm chủ đầu tư, Công ty TNHH Đầu tư Nghỉ dưỡng BOC là đơn vị phát triển dự án.

(9) Hợp đồng HTKD số 1003/2026/HĐHT/DKTK-IDK ngày 12/03/2026, Tập đoàn đầu tư vào dự án Khu chung cư cao tầng HH1-1~2, Tập đoàn nhận phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

(10) Hợp đồng số 01/2026/HĐHT/Nagri-RTN, Tập đoàn hợp tác với Công ty Rừng Tây Nguyên, mục đích góp vốn để mua, tìm kiếm và đầu tư vào một dự án nông-lâm nghiệp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

4. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	165,546,000	-	400,733,679	-
Công cụ dụng cụ	51,898,000	-	195,129,490	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	12,776,483,796	-	9,566,162,663	-
Hàng hóa	12,832,480,162	-	3,480,780,106	-
Cộng	25,826,407,958	-	13,642,805,938	-

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

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	1,891,065,398	59,677,358,270
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	1,891,065,398	59,677,358,270
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	-	1,166,934,540	1,166,934,540
Khấu hao trong kỳ	-	57,138,294	57,138,294
Số dư cuối kỳ	-	1,224,072,834	1,224,072,834
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	57,786,292,872	724,130,858	58,510,423,730
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	666,992,564	58,453,285,436

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. 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	17,297,405,908	5,577,920	960,536,326	16,342,447,502
Thuế TNDN	71,542,450,058	2,198,311,494	311,349,017	73,429,412,535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

Thuế thu nhập cá nhân	7,010,114,728	1,174,020,293	393,220,887	7,790,914,134
Các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	95,849,970,694	3,377,909,707	1,665,106,230	97,562,774,171

9. Chi phí phải trả	31/03/2026	01/01/2026
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	1,224,296,675	1,976,548,933
Cộng	110,515,866,993	119,343,162,985

10. Phải trả khác	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	121,070,467,668	154,439,844,827
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	4,081,565,485	4,042,246,725
Phải trả khác là các bên liên quan (1)	48,549,584,945	10,837,500,000
Nhận đặt cọc theo các hợp đồng tư vấn bất động sản	51,290,644,850	44,188,644,850
Phải trả KH Dự án Saigon Metro Mall	10,740,690,092	10,740,690,092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6,407,982,296	84,630,763,160
b. Dài hạn	120,000,000,000	122,878,655,311
Phải trả khác là các bên liên quan (1)	70,000,000,000	72,878,655,311
Phải trả hợp tác kinh doanh (2)	50,000,000,000	50,000,000,000
Cộng	241,070,467,668	277,318,500,138

(1) Xem trang 15

(2) 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 ("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.

11. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	228,629,162,667	244,136,955,241
BIDV- CN Bình Hưng	57,753,062,907	69,553,062,907
Vietcombank	3,350,000,000	6,039,961,957
HTX nông nghiệp công nghệ cao An Giang	972,000,000	972,000,000
Vay mượn từ CBNV	7,354,099,760	7,571,930,377
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	268,829,162,667	284,336,955,241

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

Gói trái phiếu: phát hành ngày 29/12/2021, ngày đáo hạn 29/12/2023, lãi suất 11%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

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

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% sở hữu tại ngày 01/01/2026	31/03/2026	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	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu cung cấp hàng hóa	15,713,875,115		15,713,875,115	
Cho thuê nhà	1,292,460,000	6,914,005,913	1,292,460,000	6,914,005,913
Cộng	17,006,335,115	6,914,005,913	17,006,335,115	6,914,005,913
2. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	7,500,000,000		7,500,000,000	
Lãi tiền gửi	255,132	55,545	255,132	55,545
	7,500,255,132	55,545	7,500,255,132	55,545
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	4,533,276,588	3,152,560,921	4,533,276,588	3,152,560,921
Chi phí đồ dùng văn phòng	70,854,541	3,805,840	70,854,541	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	-	7,000,000	-	7,000,000
Chi phí dự phòng	(12,375,030,000)		(12,375,030,000)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267,595,756	93,265,359	267,595,756	93,265,359
Chi phí bằng tiền khác	198,464,233	1,322,800	198,464,233	1,322,800
Cộng	(7,080,601,302)	3,494,957,942	(7,080,601,302)	3,494,957,942
4. Thu nhập khác	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Lợi thế thương mại	2,935,009,585		2,935,009,585	
Cộng	2,935,009,585	-	2,935,009,585	-
5. Chi phí khác	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Các khoản lãi phạt, chậm nộp	888,344,334		888,344,334	
Các khoản khác	136,761,897	31,930	136,761,897	31,930
Cộng	1,025,106,231	31,930	1,025,106,231	31,930
6. 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
Công ty Cổ phần Tập đoàn NRC	2,198,311,494		2,198,311,494	
Cộng	2,198,311,494	-	2,198,311,494	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

7. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	92,597,762	92,597,762	92,597,762	92,597,762
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6,555,199,842	662,392,023	6,588,469,743	662,392,023
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	71	7	71	7
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	7	71	7

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

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Các sự kiện phát sinh trong kỳ
Tập đoàn đã hoàn tất việc tăng vốn và nắm giữ quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Danh Khôi TK kể từ ngày 12/03/2026 với quyền biểu quyết 85.69%, ngày 06/04/2026, Công ty Cổ phần Danh Khôi TK đã hoàn tất thủ tục đổi tên và tăng vốn, tên mới Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property có vốn điều lệ 700,000,000,000 đồng.
- Các bên liên quan (xem trang 14)


Lê Thị Phi Yến

Người lập biểu

Ngày 29 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 (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

V.5. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	7,063,502,975	706,000,000	7,002,098,873	584,980,453	218,345,172	15,574,927,473
Số dư cuối kỳ	7,063,502,975	706,000,000	7,002,098,873	584,980,453	218,345,172	15,574,927,473
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,198,713,509	213,430,827	4,494,863,598	584,980,453	218,345,172	6,710,333,559
Khấu hao trong kỳ	66,105,183	22,696,347	171,870,660			260,672,190
Số dư cuối kỳ	1,264,818,692	236,127,174	4,666,734,258	584,980,453	218,345,172	6,971,005,749
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	5,864,789,466	492,569,173	2,507,235,275	-	-	8,864,593,914
Số dư cuối kỳ	5,798,684,283	469,872,826	2,335,364,615	-	-	8,603,921,724

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Quý 1 năm 2026

Đơn vị tính : VND

V.12. Vốn chủ sở hữu						
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu						
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	41,096,559,574	147,911,304,215	1,155,973,977,028
Lợi nhuận	-	-	-	664,046,695	(1,654,672)	662,392,023
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2025	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	41,760,606,269	147,909,649,543	1,156,636,369,051
Số dư tại ngày 01/01/2026	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	49,914,536,436	150,621,638,585	1,167,502,288,260
Lợi nhuận	-	-	-	6,555,199,842	33,269,901	6,588,469,743
Số dư tại ngày 31/03/2026	925,977,620,000	29,461,170,400	11,527,322,839	56,469,736,278	250,084,179,547	1,273,520,029,064

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

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 DKTK 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

HÀ THỊ KIM THANH

LÊ THỐNG NHẤT

NGUYỄN HUY CƯỜNG

TRẦN VI THOẠI

NGUYỄN THỊ HƯƠNG GIANG

TRẦN ĐẠI DƯƠNG

TRỊNH VĂN BẢO

HÀN THỊ QUỲNH THỊ

NGUYỄN THỊ VÂN

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, Tập đoàn có số dư với các bên liên quan như sau:

	31/03/2026	Đơn vị tính : VND 01/01/2026
* Các khoản phải thu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	9,133,973,998	6,357,499,526
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	1,983,000,000
Cộng	9,133,973,998	8,340,499,526
* 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 Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	126,116,520,153	
Công ty Cổ phần Đầu tư VHR	43,596,970,635	38,605,777,635
Cộng	183,710,344,704	502,352,631,551
* Các khoản phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings	379,084,945	-
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
LÊ THỐNG NHẤT	48,170,500,000	10,837,500,000
Cộng	118,549,584,945	83,716,155,311