



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 Năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 Đơn vị tính : VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		257,011,154,935	736,523,982,305
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	1,183,357,153	1,284,878,407
1.	Tiền	111		1,183,357,153	1,284,878,407
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		244,350,433,187	723,787,705,570
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	22,524,995,939	9,288,713,160
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		31,908,000	1,620,000
5.	Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3.	226,950,029,248	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		9,635,820,663	9,618,060,663
1.	Hàng tồn kho	141	V.4.	9,635,820,663	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		1,841,543,932	1,833,337,665
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		92,295,782	168,109,504
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		1,749,248,150	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		1,497,909,254,275	990,559,490,241
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		555,663,938,356	395,753,500,000
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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		65,303,261,338	65,836,309,270
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.5.	6,981,763,144	7,410,077,236
	- Nguyên giá	222		13,778,902,954	13,778,902,954
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,797,139,810)	(6,368,825,718)
2.	Tài sản cố định vô hình	224		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	58,321,498,194	58,426,232,034
	- Nguyên giá	228		59,462,034,270	59,462,034,270
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,140,536,076)	(1,035,802,236)
III.	Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV.	Bất động sản đầu tư	240	V.7.	65,620,500,000	65,726,400,000
	- Nguyên giá	241		66,150,000,000	66,150,000,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(529,500,000)	(423,600,000)
V.	Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		811,238,130,839	463,109,140,199
1.	Đầu tư vào công ty con	261	V.8.	819,600,000,000	371,800,000,000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	99,800,000,000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(8,361,869,161)	(8,490,859,801)
VII.	Tài sản dài hạn khác	270		83,423,742	134,140,772
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		83,423,742	134,140,772
4.	Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		280		1,754,920,409,210	1,727,083,472,546

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		733,019,927,674	712,150,476,584
I.	Nợ ngắn hạn	310		569,941,272,363	549,071,821,273
1.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311		4,078,371,482	4,111,356,578
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,803,644,625	2,003,644,625
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.9.	99,545,461,346	94,672,460,537
5.	Phải trả người lao động	315		5,552,290,898	6,717,143,608
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.10.	124,894,261,358	119,054,506,734
10.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11.	103,306,970,505	75,790,086,751
11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12.	222,432,586,367	238,944,955,243
12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8,327,685,782	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		-	-
8.	Phải trả dài hạn khác	338	V.11.	122,878,655,311	122,878,655,311
9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12.	40,200,000,000	40,200,000,000
12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,021,900,481,536	1,014,932,995,962
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.13.	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		11,821,832,131	11,527,322,839
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		54,639,859,005	47,966,882,723
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		47,083,354,846	38,149,906,308
-	LNST chưa phân phối năm nay	420b		7,556,504,159	9,816,976,415
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		1,754,920,409,210	1,727,083,472,546

Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 27 Tháng 07 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trần Văn Bảo
Tổng Giám đốc

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế năm	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1,397,600,000	4,287,234,809	2,690,060,000	11,201,240,722
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		1,397,600,000	4,287,234,809	2,690,060,000	11,201,240,722
4. Giá vốn hàng bán	11		95,236,386	501,849,398	190,472,772	1,051,529,195
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,302,363,614	3,785,385,411	2,499,587,228	10,149,711,527
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.	16,500,040,694	42,726	24,000,109,600	88,246
8. Chi phí tài chính	23	VI.3.	8,674,031,291	13,497,743,233	17,863,059,664	18,567,580,342
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		8,803,021,931	13,495,807,133	17,992,050,304	18,565,644,242
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4.	4,758,720,192	(22,821,753,432)	(3,839,825,661)	(19,330,159,126)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		4,369,652,825	13,109,438,336	12,476,462,825	10,912,378,557
12. Thu nhập khác	31		3,892,191,781		3,892,191,781	
13. Chi phí khác	32	VI.5.	2,779,667,996	5,274,193,395	3,799,375,869	5,274,225,325
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,112,523,785	(5,274,193,395)	92,815,912	(5,274,225,325)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5,482,176,610	7,835,244,941	12,569,278,737	5,638,153,232
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.6.	2,814,463,084		5,012,774,578	4,088,689,360
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,667,713,526	7,835,244,941	7,556,504,159	1,549,463,872

Lê Thị Phi Yến

Người lập biểu

Ngày 27 Tháng 07 Năm 2026

Nguyễn Thị Vân

Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo

Tổng Giám đốc

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

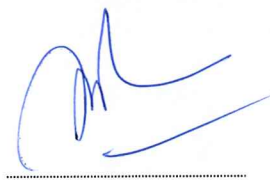
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế năm	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5,482,176,610	7,835,244,941	12,569,278,737	5,638,153,232
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	319,473,966	638,947,932	642,701,521
- Các khoản dự phòng	03		(128,990,640)	(25,473,863,900)	(12,504,020,640)	(25,473,863,900)
- Chi phí lãi vay	06		8,803,021,931	13,495,807,133	17,992,050,304	18,565,644,242
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14,475,681,867	(3,823,337,860)	18,696,256,333	(627,364,905)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(11,519,203,294)	4,412,125,034	482,934,316,161	61,709,867,998
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(17,760,000)	431,508,851	(17,760,000)	
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(2,638,486,645)	(1,020,314,649)	32,399,207,362	3,469,726,353
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		70,064,363	14,274,189	126,530,752	29,429,628
- Chi phí đi vay đã trả	14		(628,791,194)		(18,062,005,653)	(1,462,196,548)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.9	(198,876,193)		(510,225,210)	(424,722)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		883,527,877		883,527,877	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(31,000,000)	(17,527,778)	(39,000,000)	(31,027,778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		395,156,781	(3,272,213)	516,410,847,622	63,088,010,026
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25				(500,000,000,000)	
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27				-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30				(500,000,000,000)	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH						
3. Tiền thu từ đi vay	33					
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,004,576,302)		(16,512,368,876)	(63,102,377,200)
LC tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1,004,576,302)		(16,512,368,876)	(63,102,377,200)
LC tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(609,419,521)	(3,272,213)	(101,521,254)	(14,367,174)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1,792,776,674	89,727,201	1,284,878,407	100,822,162
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	1,183,357,153	86,454,988	1,183,357,153	86,454,988


Lê Thị Phi Yến
Người lập biểu
Ngày 27 Tháng 07 Năm 2026


Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng


Trịnh Văn Bảo
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 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 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có năm (04) 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 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				
2.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				
3.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				
4.Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property (tiền thân là 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

Quý 2 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	30/06/2026		01/01/2026	
	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		1,183,357,153	
	Cộng		1,284,878,407	

2. Phải thu của khách hàng	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bên liên quan (*)	18,328,200,305		6,473,131,526	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đại Minh Sơn	3,300,000,000			
Khác	896,795,634		2,815,581,634	-
Cộng	22,524,995,939	-	9,288,713,160	-

Bên liên quan (xem trang 14), trong đó chủ yếu:

(*) 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 (chưa VAT). Số phải thu tại ngày 30/06/2026 là 7,500,000,000 đồng.

(*) Khoản phải thu theo Biên bản thanh lý Hợp đồng số 02/2020/NRC-DKRH/NH4 ngày 28/10/2020, BBTL số 02/2026/TLHĐ/NRC-DKRH/NH4 với Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings, theo đó DKRH sẽ thanh toán 6,000,000,000 đồng bù đắp chi phí sử dụng vốn cho Công ty NRC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

3. Phải thu khác	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	226,950,029,248	(5,156,500,000)	732,028,902,410	(17,531,530,000)
Ký quỹ, ký cược	13,000,000,000	-	172,910,438,356	-
Bên liên quan (1)	13,000,000,000	-	13,000,000,000	-
Ký quỹ khác		-	159,910,438,356	-
Phải thu khác	213,950,029,248	(5,156,500,000)	559,118,464,054	(17,531,530,000)
Bên liên quan (1)	20,195,270,449	(4,769,970,000)	470,045,263,308	(17,145,000,000)
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (2)	33,050,000,000		39,550,000,000	
Công ty TNHH XDTM và Dịch vụ Việt Nam			44,707,500,000	
NGUYỄN HÀ KIM TRANG (3)	152,000,000,000			
Phải thu khác	4,812,567,018	(386,530,000)	4,815,700,746	(386,530,000)
b. Dài hạn	555,663,938,356	-	395,753,500,000	-
Công ty Cổ phần ABFAST(4)	198,000,000,000		198,000,000,000	-
Công ty TNHH TM và Đầu tư Tân Tiến (5)	197,753,500,000		197,753,500,000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản NTR (6)	159,910,438,356			
Cộng	782,613,967,604	(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) Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần DKTK Thuận An ký ngày 26/06/2026 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn NRC và Bà Nguyễn Hà Kim Trang, thời hạn thanh toán 90 ngày kể từ ngày ký. Tại thời điểm báo cáo, khoản này đã được Bà Trang thanh toán xong.

(4) 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.

(5) 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. Theo Biên bản làm việc ngày 20/06/2026, Công ty đã ghi nhận khoản lãi phạt 3,892,191,781 đồng.

(6) 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 trừ 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	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ dụng cụ	69,658,000	-	51,898,000	-
Chi phí SXKD dở dang	9,566,162,663	-	9,566,162,663	-
Cộng	9,635,820,663	-	9,618,060,663	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

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 ngày 01/01/2026	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 ngày 01/01/2026	-	1,035,802,236	1,035,802,236
Khấu hao trong kỳ	-	104,733,840	104,733,840
Số dư cuối kỳ	-	1,140,536,076	1,140,536,076
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ ngày 01/01/2026	57,786,292,872	639,939,162	58,426,232,034
Số dư cuối kỳ	57,786,292,872	535,205,322	58,321,498,194

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 ngày 01/01/2026	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 ngày 01/01/2026	423,600,000		423,600,000
Khấu hao trong kỳ	105,900,000		105,900,000
Số dư cuối kỳ	529,500,000		529,500,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	4,871,400,000	60,855,000,000	65,726,400,000
Số dư cuối kỳ	4,765,500,000	60,855,000,000	65,620,500,000

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

8. Đầu tư vào Công ty con	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần DKTK Thuần An			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 Đầu tư và Phát triển NRC Property (tên cũ Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)	599,800,000,000		99,800,000,000	
Cộng	819,600,000,000	(8,361,869,161)	471,600,000,000	(8,490,859,801)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026
Thuế giá trị gia tăng	16,618,796,765		481,927,180	16,136,869,585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71,043,549,044	5,012,774,578	510,225,210	75,546,098,412
Thuế thu nhập cá nhân	7,010,114,728	1,261,127,020	408,748,399	7,862,493,349
Các khoản phải nộp khác	-	1,427,428	1,427,428	-
Cộng	94,672,460,537	6,275,329,026	1,402,328,217	99,545,461,346

10. Chi phí phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
Lãi vay	11,513,769,725	11,482,415,767
Lãi trái phiếu	63,680,849,271	64,733,555,044
Chậm nộp các khoản thuế	45,582,591,932	41,150,643,241
Chi phí phải trả khác	4,117,050,430	1,687,892,682
Cộng	124,894,261,358	119,054,506,734

11. Phải trả khác

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	103,306,970,505	75,790,086,751
BHXX, BHYT, BHTN, KPCĐ	4,075,423,451	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)	40,751,339,279	11,154,339,280
Phải trả khác liên quan đến Dự án Bình Đăng (Saigon Metro Mall)	10,740,690,092	10,740,690,092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5,448,872,833	5,735,766,544
b. Dài hạn	122,878,655,311	122,878,655,311
Phải trả hợp đồng 01/HDDV/DKTK-NRC (2)	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 (2)	70,000,000,000	70,000,000,000
Cộng	226,185,625,816	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.

12. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	222,432,586,367	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	2,629,523,460	3,351,930,379
Trái phiếu	158,700,000,000	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	262,632,586,367	279,144,955,243

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

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)**

b. Chi tiết vốn góp của các cổ đông	% sở hữu tại ngày 30/06/2026	30/06/2026	01/01/2026
Bà Hà Thị Kim Thanh	15.45%	143,094,670,000	151,387,670,000
Các cổ đông khác	84.55%	782,882,950,000	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 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Cho thuê nhà	1,397,600,000	4,287,234,809	2,690,060,000	11,201,240,722
Cộng	1,397,600,000	4,287,234,809	2,690,060,000	11,201,240,722

2. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu từ hợp tác đầu tư	16,500,000,000		24,000,000,000	
Lãi tiền gửi	40,694	42,726	109,600	88,246
	16,500,040,694	42,726	24,000,109,600	88,246

3. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Lãi vay	8,803,021,931	13,495,807,133	17,992,050,304	18,565,644,242
Khác	(128,990,640)		(128,990,640)	
	8,674,031,291	13,497,743,233	17,863,059,664	18,567,580,342

4. Chi phí quản lý

	Quý 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	4,073,336,044	2,002,233,652	7,315,077,310	5,154,794,573
Chi phí đồ dùng văn phòng	70,206,586	2,853,278	136,415,809	6,659,118
Chi phí khấu hao TSCĐ	224,237,580	319,473,966	448,475,160	556,476,988
Thuế, phí và lệ phí	1,389,696	-	1,389,696	4,000,000
Chi phí dự phòng	-	(25,475,800,000)	(12,375,030,000)	(25,475,800,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	181,202,218	262,829,041	308,011,250	355,730,764
Chi phí bằng tiền khác	208,348,068	66,656,631	325,835,114	67,979,431
Cộng	4,758,720,192	(22,821,753,432)	(3,839,825,661)	(19,330,159,126)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 năm 2026

Đơn vị tính : VND

5. Chi phí khác

	Quý 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Các khoản phạt, chậm nộp	2,779,630,264	5,239,550,654	3,662,576,240	5,239,550,654
Các khoản khác	37,732	34,642,741	136,799,629	34,674,671
Cộng	2,779,667,996	5,274,193,395	3,799,375,869	5,274,225,325

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 2		Lũy kế năm	
	Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5,482,176,610	7,835,244,941	12,569,278,737	5,638,153,232
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2,814,463,084	4,088,689,360	5,012,774,578	4,088,689,360

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 27 Tháng 07 Năm 2026



Nguyễn Thị Vân
Kế toán trưởng



Trịnh Văn Bảo
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 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
Khấu hao trong kỳ	84,572,772	343,741,320			428,314,092
Số dư cuối kỳ	1,171,921,571	4,821,892,614	584,980,453	218,345,172	6,797,139,810
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5,013,402,384	2,396,674,852	-	-	7,410,077,236
Số dư cuối kỳ	4,928,829,612	2,052,933,532	-	-	6,981,763,144

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 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
Số dư tại ngày 30/06/2025	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
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025	-	-	-	(589,018,585)	(589,018,585)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2025	-	-	294,509,292	(294,509,292)	-
Lợi nhuận	-	-	-	7,556,504,159	7,556,504,159
Số dư tại ngày 31/03/2026	925,977,620,000	29,461,170,400	11,821,832,131	54,639,859,005	1,021,900,481,536

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NRC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 2 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 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 Đầu tư và Phát triển NRC Property
(tên cũ Công ty Cổ phần Danh Khôi TK)

Bà HÀ THỊ KIM THANH

Ông LÊ THỐNG NHẤT

Ông NGUYỄN HUY CƯỜNG

Bà NGÔ THỊ NHƯ PHƯƠNG

Ông TRẦN VI THOẠI

Ông TRẦN ĐẠI DƯƠNG

Bà NGUYỄN THỊ HUƠNG GIANG

Ông TRỊNH VĂN BẢO

Bà HÀN THỊ QUỲNH THỊ

Bà 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

Cổ đông lớn

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 26/06/2026)

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT từ 24/06/2025 đến 26/06/2026

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

b. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính : VND

*** Các khoản phải thu**

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
 Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á
 Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC
 Công ty Cổ phần Bất động sản Netland
 Công ty TNHH NRC Pharma

30/06/2026	01/01/2026
17,644,889,105	6,357,499,526
498,300,000	
122,377,200	58,692,000
33,726,000	30,660,000
28,908,000	26,280,000
18,328,200,305	6,473,131,526

Cộng

*** Các khoản phải thu khác**

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings
 Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
 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 Đầu tư và Phát triển NRC Property

30/06/2026	01/01/2026
13,671,979,477	463,746,853,916
19,086,970,635	19,086,970,635
322,406,097	165,802,757
26,829,000	26,829,000
18,807,000	18,807,000
68,278,240	-
33,195,270,449	483,045,263,308

Cộng

*** Các khoản phải trả**

Công ty Cổ phần Đầu tư VHR
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NRC Property
 Ông LÊ THỐNG NHẤT
 Ông NGUYỄN HUY CƯỜNG
 Ông TRẦN VI THOẠI
 Ông TRỊNH VĂN BẢO

30/06/2026	01/01/2026
70,000,000,000	70,000,000,000
2,878,655,311	2,878,655,311
40,434,499,999	10,837,500,000
21,839,280	21,839,280
120,000,000	120,000,000
175,000,000	175,000,000
113,629,994,590	84,032,994,591

Cộng

Cá nhân

Ông LÊ THỐNG NHẤT
 Ông NGUYỄN HUY CƯỜNG

386,460,000	386,460,000
384,870,600	384,870,600
771,330,600	771,330,600

Cộng

c. Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch với các bên liên quan:

Công ty Cổ phần Đầu tư Danh Khôi Holdings

Đơn vị tính : VND

	Năm 2026	Năm 2025
Doanh thu cho thuê văn phòng	3,857,621,107	2,538,740,722
Doanh thu hợp tác đầu tư	21,150,000,000	
Thu tiền cho thuê văn phòng	6,220,231,528	
Thu tiền hợp tác đầu tư	457,250,000,000	5,289,000,000
Thu khác - cấn trừ công nợ	324,874,439	2,648,785,540
Chi hộ		1,111,214,460
Cộng	488,802,727,074	11,587,740,722
Thu nợ	1,484,700,000	3,000,000,000
Cộng	1,484,700,000	3,000,000,000
Cho thuê văn phòng	63,685,200	
Chi hộ	136,603,340	2,000,000
Cộng	136,603,340	2,000,000
Mượn tiền	45,206,999,999	
Trả tiền	15,610,000,000	
Cộng	60,816,999,999	-

Ông LÊ THỐNG NHẬT

Công ty TNHH Đầu tư nông nghiệp công nghệ cao NRC

