

Số/No.: 20/2026/CBTT-NRC
V/v / Re: Công bố thông tin Báo cáo tài
chính Quý 2/2026 / *Information
disclosure of Financial Statement for the
Second Quarter 2026*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026.
Ho Chi Minh City, July 30th 2026.

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*State Securities Commission of Vietnam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/*Ha Noi Stock Exchange*

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý 2/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau / *According to the Clause 3 Article 14 Circular No. 96/2020/TT-BTC on November 16th 2020 of the Minister of Finance regarding providing guideliness on disclosure in the stock market, National Realty Corporation Joint Stock Company would like to explain the profit after tax on the Separate Financial Statement and Consolidated Financial Statement for the Second Quarter 2026 specifically as follows:*

**1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
Organization Name: NATIONAL REALTY CORPORATION JOINT STOCK
COMPANY**

- Mã chứng khoán / *Stock Symbol*: NRC
- Địa chỉ trụ sở chính / *Address*: Số 3 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại / *Telephone*: (84-28) 3622 1399
- Email: info@nrc.com.vn Website: www.nrc.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of information disclosure:*

(i) BCTC quý 2 năm 2026 / *Financial Statement for the Second Quarter 2026:*

- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc) / *Separate Financial Statement (listed company has no subsidiaries and the superior accounting unit has affiliated units);*
- ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con) / *Consolidated Financial Statement (listed company has subsidiaries);*
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng) / *Consolidated Financial Statement (listed company has affiliated*

accounting units with separate accounting apparatus).

(ii) Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân / Cases requiring explanation of reasons:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước / *Net profit after tax in the reporting period changes by 10% or more compared to the same period last year:*

☒ Có / Yes

☐ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có / *Explanation in case it is yes:*

☒ Có / Yes

☐ Không / No

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại / *Net profit after tax in the reporting period shows a loss, indicating a shift from profit in the same reporting period last year to a loss this period, or vice versa:*

☐ Có / Yes

☒ Không / No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có / *Explanation in case it is yes:*

☐ Có / Yes

☒ Không / No

(iii) Báo cáo về các giao dịch có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong Quý 2 năm 2026 / Report on transactions with a value of 35% or more of total assets in the Second Quarter 2026: Không có / None.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn <https://nrc.com.vn/nha-dau-tu/cong-bo-thong-tin/>

This information was published on the Company's website on July 30, 2026 as in the link <https://nrc.com.vn/nha-dau-tu/cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and we shall be legally responsible for the information disclosed.

Tài liệu đính kèm / Attached documents:

- Báo cáo tài chính Công ty mẹ Q2/2026 / *Separate Financial Statement for the Second Quarter 2026;*
- Báo cáo tài chính hợp nhất Q2/2026 / *Consolidated Financial Statement for the Second Quarter 2026.*

Nơi nhận / Recipients:

- Như trên / *As above;*
- Lưu VT/ *Filed VT.*

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSONS AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



TRỊNH VĂN BẢO

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
NATIONAL REALTY CORPORATION
JOINT STOCK COMPANY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/ No.: 21/2026/CBTT-NRC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 07 năm 2026.

**V/v/Re: Giải trình Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài
chính Quý 2/2026/Explanation of Net profit after tax
in Financial Statement for Q2.2026**

Ho Chi Minh City, July 30, 2026.

Kính gửi/ To:

- Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước / *State Securities Commission of Vietnam*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội / *Ha Noi Stock Exchange*

Căn cứ/Pursuant to:

- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; / *Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance providing guidelines on information disclosure in the securities market;*
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ và hợp nhất Quý 2/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia. / *The Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026 of National Realty Corporation Joint Stock Company.*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia (Mã CK: NRC) xin giải trình lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2026 cụ thể như sau: *National Realty Corporation Joint Stock Company (Stock Code: NRC) would like to submit an explanation regarding the fluctuation of net profit after tax in the Separate and Consolidated Financial Statements for the Second Quarter of 2026, as follows:*

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính/Unit: đồng/VND

Chỉ tiêu Indicator	Q2/2026 Second Quarter 2026	Q2/2025 Second Quarter 2025	Chênh lệch (VND) Change (VND)	Chênh lệch (%) Change (%)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ <i>Net profit after tax of the parent company</i>	2,667,713,526	7,835,244,941	(5,167,531,415)	-65,95
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất <i>Consolidated net profit after tax</i>	8,704,960,254	899,578,156	7,805,382,098	867,67

Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong kỳ so với báo cáo cùng kỳ năm trước / Explanation of the reasons for the difference in net profit after tax for the period compared to the same period last year is as follows:

Đối với Báo cáo tài chính Công ty mẹ:/Explanation for the Separate Financial Statements:

Quý 2/2026, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cùng doanh thu hoạt động tài chính của Công ty đạt 17,9 tỷ đồng, tăng 13,6 tỷ đồng so với Quý 2/2025.

In the second quarter of 2026, the Company's revenue from sales and services was VND17.9 billion, together with finance income, an increase of VND13.6 billion compared with the second quarter of 2025.

Quý 2/2025, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cùng doanh thu hoạt động tài chính đạt 4,2 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty có ghi nhận khoản hoàn nhập dự phòng 22,8 tỷ đồng, làm giảm chi phí của kỳ.

In the second quarter of 2025, the Company's revenue from sales and services and finance income was VND4.2 billion. In addition, the Company recognized a reversal of provisions of VND22.8 billion, which reduced expenses during the period.

Do đó, lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 đạt thấp hơn 5,17 tỷ đồng, tương ứng khoảng 65,96% so với Quý 2/2025.

Accordingly, profit after tax for the second quarter of 2026 decreased by VND 5.17 billion, equivalent to approximately 65.96%, compared with the second quarter of 2025.

Đối với Báo cáo tài chính hợp nhất/Explanation for the Consolidated Financial Statements:

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 2/2026 đạt 8,705 tỷ đồng, tăng 7,805 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do trong kỳ các công ty con có kết quả hoạt động kinh doanh tích cực hơn so với cùng kỳ năm trước; đồng thời Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp tái cơ cấu hoạt động, kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực, góp phần cải thiện kết quả kinh doanh hợp nhất.

Consolidated net profit after tax in the second quarter of 2026 amounted to VND8.705 billion, an increase of VND7.805 billion compared to the same period last year. The increase was mainly attributable to the improved business performance of the Company's subsidiaries compared to the same period last year. In addition, the Company continued to implement restructuring measures, strengthen cost control, and improve operational efficiency, thereby contributing to the improvement of its consolidated business results.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia xin gửi giải trình đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về kết quả sản xuất kinh doanh của công ty như trên.

National Realty Corporation Joint Stock Company would like to submit an explanation to State Securities Commission of Vietnam and Hanoi Stock Exchange regarding the company's business results as stated above.

Trân trọng / Your Sincerely.

Nơi nhận/ Recipient:

- Như trên/ As above;
- Lưu VT/Company's archives.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



TRỊNH VĂN BẢO