

**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.: 25/2026/CBTT-NRC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026.

**V/v/Re: Giải trình Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài
chính bán niên 2026/Explanation of Net profit after
tax in Financial Statement for 6M2026**

Ho Chi Minh City, August 29, 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 riêng và hợp nhất bán niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia. / *The Interim Separate and Consolidated Financial Statements for 6M2026 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 riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên 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 Interim Separate and Consolidated Financial Statements for 6M2026, 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 <i>Indicator</i>	6 tháng đầu 2026 <i>6M2026</i>	6 tháng đầu 2025 <i>6M2025</i>	Chênh lệch (VND) <i>Change (VND)</i>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ <i>Net profit after tax of the parent company</i>	7.326.614.736	1.549.463.872	5.777.150.864
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất <i>Consolidated net profit after tax</i>	11.755.010.798	1.561.970.179	10.193.040.619

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:*

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty mẹ đạt 7,33 tỷ đồng, tăng 5,78 tỷ đồng tương ứng 373,85% so với cùng kỳ năm trước; Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 11,76 tỷ đồng, tăng 10,19 tỷ đồng tương ứng 658,94% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả này phản ánh sự cải thiện trong hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị trong Tập đoàn, cùng với việc Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp kiểm soát chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động. Bên cạnh đó, thu nhập khác phát sinh trong kỳ cũng góp phần cải thiện kết quả lợi nhuận. Tại Công ty mẹ,

việc tăng cường thu từ các khoản công nợ, thu bồi thường từ các đối tác...giúp Công ty tăng doanh thu và lợi nhuận. Tại các công ty con và liên kết, hoạt động kinh doanh được mở rộng hơn, doanh thu và lợi nhuận cũng tăng so với cùng kỳ năm trước.

The separate profit after tax for the first six months of 2026 reached VND 7.33 billion, an increase of VND 5.78 billion ~373,85% compared to the same period last year; consolidated profit after tax reached VND 11.76 billion, an increase of VND 10.19 billion ~658,94% compared to the same period last year. This result reflects improvements in the business operations of the Company and its subsidiaries, combining with the Company's continuous implementation of cost control measures and efforts to enhance operational efficiency. In addition, other income arising during the period also contributed to the improvement in profit performance. At the parent company, enhanced collection of receivables and compensation from partners, among others, helped the Company increase its revenue and profit. At the subsidiaries and associates, business operations were further expanded, and both revenue and profit increased compared to the same period last year.

2. Giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau bán niên soát xét từ 5% trở lên / *Net profit for the reporting period has a difference of 5% or more before and after the semi-annual review*

Đơn vị tính/*Unit*: đồng/*VND*

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	BCTC bán niên 2026 đã được soát xét <i>Audited FS 6M2026</i>	BCTC bán niên 2026 tự lập <i>Unaudited FS 6M2026</i>	Chênh lệch (VND) <i>Change (VND)</i>
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất <i>Consolidated net profit after tax</i>	11.755.010.798	15.293.429.997	-3.538.419.199

Chênh lệch kết quả lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên giảm 3,54 tỷ đồng so với Báo cáo tài chính Công ty tự lập là do Công ty có sự xác định lại giá trị khoản đầu tư vào công ty con tại ngày mua.

The difference in consolidated profit after tax for the first six months of 2026, which decreased by VND 3.54 billion in the interim consolidated financial statements compared to the Company's self-prepared financial statements, was due to the Company's reassessment of the value of its investment in the subsidiary at the acquisition date..

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



TRINH VĂN BẢO