CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA

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.*: 33/2026/CBTT-NRC **V/v/*Re*: Giải trình Lợi nhuận sau thuế báo cáo tài chính Quý 3/2026**/*Explanation of Net profit after tax in Financial Statement for Q3.2026*	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026.* *Ho Chi Minh City, October 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 3/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Quốc Gia. / The Separate and Consolidated Financial Statements for the Third 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 3/2026 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 Third 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***	**Q3/2026** ***Third Quarter 2026***	**Q3/2025** ***Third Quarter 2025***	**Chênh lệch (VND)** ***Change (VND)***	**Tỷ lệ %**
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất *Consolidated net profit after tax*	5.999.926.338	23.624.572.675	(17.624.646.337)	(74,6%)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ *Net profit after tax of the parent company*	1.582.217.234	19.507.369.313	(17.925.152.079)	(91,9%)

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:*

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 giảm 91,9% so với cùng kỳ năm trước, là do (i) doanh thu thuần trong kỳ cũng giảm so với cùng kỳ năm trước; (ii) khoản hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi ít hơn với cùng kỳ năm 2025.

Profit after tax for third quarter of 2026 decreased by 91.9% compared to the same period last year, primarily due to: (i) a decline in net revenue compared to the same period last year; and (ii) a decrease in allowance for doubtful accounts reversed compared to the corresponding period in 2025.

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

Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 3/2026 giảm 74,6% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do ảnh hưởng khoản hoàn nhập phải thu khó đòi tại Báo cáo riêng ít hơn so với cùng kỳ 2025 (giảm 85,7% so với cùng kỳ năm trước).

Consolidated profit after tax for third quarter of 2026 decreased by 74.6% compared to the same period last year, primarily due to a decline in allowance for doubtful accounts reversed in Separate Financial Statements compared to same period in 2025 (dropped by 85.7% as compared to the same period of last year).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN QUỐC GIA
NATIONAL REALTY CORPORATION
M.S.D.N: 0312[illegible]5

TRỊNH VĂN BẢO