

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN VIỆT TRUNG NAM
VIET TRUNG NAM INVESTMENT
AND DEVELOPMENT JOINT
STOCK COMPANY**

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

*V/v giải trình lợi nhuận sau thuế trên BCTC 6
tháng đầu năm 2026 chuyển từ lãi sang lỗ*

Da Nang, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Da Nang, August 13, 2026

*Re: Explanation of the Change in Profit
After Tax from Profit to Loss in the
Interim Financial Statements for the First
Six Months of 2026*

Kính gửi:/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- The State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Hanoi Stock Exchange

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán./ Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market;

Căn cứ Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt soát xét, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam xin giải trình về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 chuyển từ lãi trong 6 tháng đầu năm 2025 sang lỗ trong 6 tháng đầu năm 2026 như sau./ Based on the reviewed Interim Financial Statements for the first six months of 2026 by Chuan Viet Auditing and Consulting Company Limited, Viet Trung Nam Investment and Development Joint Stock Company hereby provides an explanation for the change in profit after corporate income tax from profit in the first six months of 2025 to loss in the first six months of 2026, as follows:

Nguyên nhân:/ Reasons:

+ Trong 6 tháng đầu năm 2026, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là lỗ 4.964.288.924 đồng, trong khi 6 tháng đầu năm 2025 Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế là 3.099.673.429 đồng. Như vậy, lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 giảm 8.063.962.353 đồng so với cùng kỳ năm 2025./ During the first six months of 2026, the Company recorded a loss after corporate income tax of VND 4,964,288,924, compared



to a profit after corporate income tax of VND 3,099,673,429 in the first six months of 2025. Accordingly, profit after corporate income tax decreased by VND 8,063,962,353 compared to the same period of 2025.

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2026 là 4.439.828.066 đồng, tăng 4.123.750.337 đồng so với mức 316.077.729 đồng của cùng kỳ năm 2025. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng chủ yếu do chi phí kiểm toán và chi phí trích lập dự phòng đối với khoản phải thu khó đòi/ *General and administrative expenses in the first six months of 2026 amounted to VND 4,439,828,066, an increase of VND 4,123,750,337 compared to VND 316,077,729 in the same period of 2025. The increase was mainly audit expenses and provision expenses for doubtful accounts receivable.*

+ Bên cạnh đó, trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác từ khoản bồi thường dự án An Lưu là 4.411.141.146 đồng, trong khi trong 6 tháng đầu năm 2026 không phát sinh khoản thu nhập khác này. Việc không phát sinh khoản thu nhập khác trong 6 tháng đầu năm 2026 đã làm giảm kết quả kinh doanh của Công ty so với cùng kỳ năm 2025./ *In addition, during the first six months of 2025, the Company recorded other income of VND 4,411,141,146 from compensation related to the An Luu Project, while no such other income was recognized during the first six months of 2026. The absence of this other income in the first six months of 2026 resulted in a decrease in the Company's business results compared to the same period of 2025.*

- Các yếu tố nêu trên đã làm lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm 8.063.962.353 đồng so với cùng kỳ năm 2025, từ mức lãi 3.099.673.429 đồng trong 6 tháng đầu năm 2025 chuyển sang mức lỗ 4.964.288.924 đồng trong 6 tháng đầu năm 2026./ *The above factors resulted in a decrease of VND 8,063,962,353 in the Company's profit after corporate income tax for the first six months of 2026 compared to the same period of 2025, resulting in a change from a profit of VND 3,099,673,429 in the first six months of 2025 to a loss of VND 4,964,288,924 in the first six months of 2026.*

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Trung Nam về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026 chuyển từ lãi trong 6 tháng đầu năm 2025 sang lỗ trong 6 tháng đầu năm 2026./ *The foregoing constitutes the explanation of Viet Trung Nam Investment and Development Joint Stock Company regarding the reasons for the change from profit in the first six months of 2025 to loss in the first six months of 2026 in profit after corporate income tax as presented in the Company's reviewed Interim Financial Statements for the first six months of 2026.*



Trân trọng./. Sincerely,

CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS



VŨ ANH TUẤN

