HUNG THINH INCONS

Số: 51/2026/CV-HTI
V/v Giải trình lợi nhuận sau thuế thay đổi hơn 10% so với cùng kỳ
(Re: Explanation of profit after tax change of more than 10% compared to the same period)

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

TP.HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026
HCM City, October 30, 2026

Kính gửi: **- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
To: ***- STATE SECURITIES COMMISSION***
- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
(mã chứng khoán: HTN)
Company name : HUNG THINH INCONS JOINT STOCK COMPANY
(Stock code: HTN)
Địa chỉ : 53 Trần Quốc Thảo, Phường Xuân Hòa, TP.HCM
Address : 53 Tran Quoc Thao, Xuan Hoa Ward, HCM City
MST : 0305371707
Tax code : 0305371707

- *Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các văn bản sửa đổi, bổ sung*
- *Based on Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, effective from January 1, 2021, of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the securities market, as amended and supplemented.*

Công ty CP Hưng Thịnh Incons (HTN) xin giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026 biến động hơn 10% so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2025, cụ thể như sau:

Hung Thinh Incons Joint Stock Company (HTN) hereby explains the variance of more than 10% in Profit After Tax in the Separate and Consolidated Financial Statements for Q3 2026 compared to the same period in 2025, as follows:

Báo cáo tài chính riêng/ Separate Financial Statements

ĐVT: Triệu đồng/Unit: Mil.VND

STT /No	Chỉ tiêu *Items*	Quý 3/2026/ 3rd Quarter 2026	Quý 3/2025/ 3rd Quarter 2025	% Tăng/giảm *% Inc/(dec)*
1	Doanh thu thuần / *Net revenue*	73.173	161.515	-54,70%
2	Giá vốn hàng bán / *Cost of goods sold*	55.750	138.866	-59,85%
3	**Lợi nhuận gộp / *Gross profit***	**17.423**	**22.649**	**-23,07%**
4	Doanh thu hoạt động tài chính / *Financial income*	119.708	71.402	67,65%
5	Chi phí tài chính / *Financial expenses*	36.044	71.642	-49,69%
6	Chi phí bán hàng / *Selling expenses*	23.469	7.149	228,28%
7	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / *Profit before tax***	**71.707**	**7.081**	**912,67%**
8	**Lợi nhuận sau thuế TNDN / *Net profit after tax***	**55.454**	**5.387**	**929,40%**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) trên BCTC riêng Quý 3 năm 2026 đạt 55.454 triệu đồng, tăng 929,40% so với cùng kỳ năm 2025 (5.387 triệu đồng). Nguyên nhân chủ yếu như sau:

Net profit after tax (PAT) in the Q3 2026 Separate Financial Statements reached VND 55,454 million, an increase of 929.40% compared to the same period in 2025 (VND 5,387 million). The main reasons are as follows:

1. **Doanh thu thuần giảm.** Doanh thu thuần Quý 3 năm 2026 đạt 73.173 triệu đồng, giảm 54,70% so với cùng kỳ. Doanh thu thuần giảm do tiến độ thi công và chấp nhận nghiệm thu từ phía các chủ đầu tư diễn ra chậm hơn khi các chủ đầu tư chủ động rà soát kế hoạch nhằm thích nghi với bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức.

1. ***Net revenue decreased.*** *Net revenue in Q3 2026 reached VND 73,173 million, down 54.70% year-on-year. The decrease was mainly driven by slower construction progress and acceptance processes from project developers, as they proactively reviewed and adjusted their plans to adapt to the challenging real estate market conditions.*

2. **Doanh thu hoạt động tài chính tăng.** Doanh thu hoạt động tài chính Quý 3 năm 2026 đạt 119.708 triệu đồng, tăng 67,65% so với cùng kỳ (Quý 3/2025: 71.402 triệu đồng). Mức tăng chủ yếu do trong kỳ Công ty ghi nhận khoản bù đắp chi phí tài chính . Đây là yếu tố chủ yếu làm tăng lợi nhuận trong kỳ.

2. ***Financial income increased****. Financial income for the third quarter of 2026 reached VND 119,708 million, up 67.65% year-on-year (Q3/2025: VND 71,402 million). The increase was mainly driven by the recognition of financial expense compensations during the period. This was the primary factor contributing to the increase in profit for the period.*

3. **Chi phí tài chính giảm.** Chi phí tài chính Quý 3 năm 2026 là 36.044 triệu đồng, giảm 49,69% so với cùng kỳ (Quý 3/2025: 71.642 triệu đồng) do dư nợ vay trong kỳ giảm từ 2.023.224 triệu đồng xuống còn 771.082 triệu đồng, chi phí tài chính giảm mạnh góp phần làm tăng lợi nhuận trong kỳ.

3. ***Financial expenses decreased.*** *In Q3 2026, financial expenses stood at VND 36,044 million, down 49.69% year-on-year (Q3 2025: VND 71,642 million). This decrease was primarily driven by a substantial reduction in outstanding debt from VND 2,023,224 million to VND 771,082 million, thereby contributing significantly to the period's bottom-line growth.*

Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated Financial Statements

ĐVT: Triệu đồng/Unit: Mil.VND

STT /No	Chỉ tiêu *Items*	Quý 3/2026/ 3rd Quarter 2026	Quý 3/2025/ 3rd Quarter 2025	%Tăng/giảm *% Inc/(dec)*
1	Doanh thu thuần / *Net revenue*	74.540	162.697	-54,18%
2	Giá vốn hàng bán / *Cost of goods sold*	58.583	143.104	-59,06%
3	**Lợi nhuận gộp / *Gross profit***	**15.957**	**19.593**	**-18,56%**
4	Doanh thu hoạt động tài chính / *Financial income*	120.074	71.404	68,16%
5	Chi phí tài chính / *Financial expenses*	36.044	71.642	-49,69%
6	Chi phí bán hàng / *Selling expenses*	23.469	7.149	228,28%
7	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế / *Profit before tax***	**56.675**	**3.259**	**1.639,03%**
8	**Lợi nhuận sau thuế TNDN / *Net profit after tax***	**34.916**	**1.588**	**2.098,61%**

Lợi nhuận kế toán trước thuế trên BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2026 đạt 56.675 triệu đồng, tăng 1.639,03% so với cùng kỳ (3.259 triệu đồng). LNST hợp nhất Quý 3 năm 2026 đạt 34.916 triệu đồng, tăng 2.098,61% so với cùng kỳ năm 2025 (1.588 triệu đồng). Do hoạt động của Công

ty mẹ chiếm tỷ trọng chủ yếu trong kết quả hợp nhất, nguyên nhân biến động tương tự BCTC riêng, cụ thể như sau:

Consolidated accounting profit before tax for Q3 2026 reached VND 56,675 million, an increase of 1,639.03% compared to the same period last year (VND 3,259 million). Consolidated net profit after tax (NPAT) for Q3 2026 reached VND 34,916 million, an increase of 2,098.61% compared to the same period in 2025 (VND 1,588 million). As the parent company's operations account for the majority of the consolidated results, the causes of the fluctuations are similar to those in the separate financial statements, specifically as follows:

1. **Doanh thu thuần giảm.** Doanh thu thuần hợp nhất Quý 3 năm 2026 đạt 74.540 triệu đồng, giảm 54,18% so với cùng kỳ. Doanh thu thuần giảm do tiến độ thi công và chấp nhận nghiệm thu từ phía các chủ đầu tư diễn ra chậm hơn khi các chủ đầu tư chủ động rà soát kế hoạch nhằm thích nghi với bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức.

1. ***Net revenue decreased.*** *Consolidated net revenue in Q3 2026 reached VND 74,540 million, down 54.18% year-on-year. The decrease was mainly driven by slower construction progress and acceptance processes from project developers, as they proactively reviewed and adjusted their plans to adapt to the challenging real estate market conditions.*

2. **Doanh thu hoạt động tài chính tăng.** Doanh thu hoạt động tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 đạt 120.074 triệu đồng, tăng 68,16% so với cùng kỳ (Quý 3/2025: 71.404 triệu đồng). Mức tăng chủ yếu do Công ty mẹ ghi nhận khoản bù đắp chi phí tài chính.

2. ***Financial income increased.*** "Consolidated financial income for the third quarter of 2026 reached VND 120,074 million, up 68.16% year-on-year (Q3/2025: VND 71,404 million). This growth was mainly driven by financial expense compensation recognized by the Parent Company.

3. **Chi phí tài chính giảm.** Chi phí tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 là 36.044 triệu đồng, giảm 49,69% so với cùng kỳ (Quý 3/2025: 71.642 triệu đồng), góp phần làm tăng lợi nhuận trong kỳ.

3. ***Financial expenses decreased.*** *Consolidated financial expenses in Q3 2026 were VND 36,044 million, down 49.69% year-on-year (Q3 2025: VND 71,642 million), contributing to higher profit for the period.*

Bằng công văn này, Công ty CP Hưng Thịnh Incons kính giải trình đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3 năm 2026.

By this official letter, Hung Thinh Incons Joint Stock Company respectfully submits to the State Securities Commission of Vietnam and the Ho Chi Minh City Stock Exchange the explanation regarding the variance in Profit After Tax (PAT) in the Separate and Consolidated Financial Statements for Q3 2026.

Nơi nhận/Recipients:
- *Như trên/As stated above;*
- *Lưu VT/ Office Archives*

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 0305371707 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HƯNG THỊNH INCONS
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG VĂN VIỆT