

Số: 47/2026/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)

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026
HCM City, August 28, 2026

Kính trình: - 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
- 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.

Công ty CP Hưng Thịnh Incons (HTN) xin giải trình về chênh lệch lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 biến động hơn 10% so với Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất soát xét bán niên 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 Reviewed Semi-Annual Separate and Consolidated Financial Statements for the first half of 2026 compared to the same period in 2025, as follows:

Báo cáo tài chính riêng/ Separate Financial Statement

ĐVT: Triệu đồng/Unit: Mil.VND

STT /No	Chỉ tiêu/Items	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 From 01/01/2026 to 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 From 01/01/2025 to 30/06/2025	%Tăng/giảm %Increase/ decrease
1	Doanh thu thuần Net Revenue	202.541	362.899	-44,19%
2	Giá vốn hàng bán Cost of goods sold	94.732	329.776	-71,27%
3	Lợi nhuận gộp Gross profit	107.809	33.123	225,48%
4	Chi phí tài chính Financial expenses	114.762	93.916	22,20%
5	Chi phí bán hàng Selling expenses	80.525	854	9.333,94%
6	Lợi nhuận thuần từ HĐKD Operating profit	30.725	59.164	-48,07%
7	Lợi nhuận sau thuế Net profit after tax	24.358	45.764	-46,77%



Doanh thu thuần trên BCTC riêng soát xét bán niên năm 2026 đạt 202.541 triệu đồng, giảm 44,19% so với cùng kỳ năm 2025. Doanh thu thuần giảm do tiến độ thi công và 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.

Net revenue in the reviewed Semi-Annual Separate Financial Statements of 2026 reached VND 202,541 million, down 44.19% year-on-year. This 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.

Ngoài ra, thực hiện theo Thông tư 99/2025/TT-BTC, Công ty phân loại khoản Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng từ chỉ tiêu Giá vốn sang chỉ tiêu Chi phí bán hàng. Sự điều chỉnh phân loại này làm Giá vốn hàng bán giảm 71,27%, lợi nhuận gộp tăng 225,48% và đồng thời Chi phí bán hàng tăng tương ứng. Việc phân loại này nhằm đảm bảo tính minh bạch, nhất quán và phản ánh chính xác bản chất chi phí kinh doanh của Công ty.

In addition, in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC, the Company reclassified the provision for construction warranty from Cost of Goods Sold to Selling Expenses. This reclassification resulted in a 71.27% decrease in Cost of Goods Sold, a 225.48% increase in Gross Profit, and a corresponding increase in Selling Expenses. This reclassification aims to ensure transparency, consistency, and to accurately reflect the true nature of the Company's business expenses.

Chi phí tài chính tăng 22,20% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do kỳ trước Công ty ghi nhận giảm chi phí đi vay đối với khoản tiền lãi và tiền lãi phạt chậm thanh toán được các trái chủ miễn khi thanh toán gốc trái phiếu.

Financial expenses increased by 22.20% year-on-year, mainly because in the previous period, the Company recorded a reduction in borrowing costs resulting from interest and late payment penalty interest waived by bondholders upon the principal settlement.

Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated Financial Statement

ĐVT: Triệu đồng/Unit: Mil.VND

STT /No	Chỉ tiêu/Items	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 From 01/01/2026 to 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 From 01/01/2025 to 30/06/2025	%Tăng/giảm %Increase/ decrease
1	Doanh thu thuần Net Revenue	210.082	368.873	-43,05%
2	Giá vốn hàng bán Cost of goods sold	103.242	336.515	-69,32%
3	Lợi nhuận gộp Gross profit	106.840	32.358	230,18%
4	Chi phí tài chính Financial expenses	114.762	93.916	22,20%
5	Chi phí bán hàng Selling expenses	80.525	854	9.333,94%
6	Lợi nhuận thuần từ HĐKD Operating profit	28.475	57.479	-50,46%
7	Lợi nhuận sau thuế Net profit after tax	18.117	43.968	-58,79%

Doanh thu thuần trên BCTC hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 đạt 210.082 triệu đồng, giảm 43,05% so với cùng kỳ năm 2025. Doanh thu thuần giảm do tiến độ thi công và

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.

Net revenue in the reviewed Semi-Annual Consolidated Financial Statements of 2026 reached VND 210,082 million, down 43.05% year-on-year. This 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.

Ngoài ra, thực hiện theo Thông tư 99/2025/TT-BTC, Công ty phân loại khoản Trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng từ chỉ tiêu Giá vốn sang chỉ tiêu Chi phí bán hàng. Sự điều chỉnh phân loại này làm Giá vốn hàng bán giảm 69,32%, lợi nhuận gộp tăng 230,18% và đồng thời Chi phí bán hàng tăng tương ứng. Việc phân loại này nhằm đảm bảo tính minh bạch, nhất quán và phản ánh chính xác bản chất chi phí kinh doanh của Công ty.

In addition, in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC, the Company reclassified the provision for construction warranty from Cost of Goods Sold to Selling Expenses. This reclassification resulted in a 69.32% decrease in Cost of Goods Sold, a 230.18% increase in Gross Profit, and a corresponding increase in Selling Expenses. This reclassification aims to ensure transparency and consistency, and to accurately reflect the true nature of the Company's business expenses.

Chi phí tài chính tăng 22,20% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do kỳ trước Công ty ghi nhận giảm chi phí đi vay đối với khoản tiền lãi và tiền lãi phạt chậm thanh toán được các trái chủ miễn khi thanh toán gốc trái phiếu.

Financial expenses increased by 22.20% year-on-year, mainly because in the previous period, the Company recorded a reduction in borrowing costs resulting from interest and late payment penalty interest waived by bondholders upon the principal settlement.

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 bán niên 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 Semi-Annual Separate and Consolidated Financial Statements of 2026.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/As stated above;
- Lưu VT/ Office Archives

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER



TRƯƠNG VĂN VIỆT