

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

*V/v giải trình biến động lợi nhuận của Báo
cáo tài chính quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ
Re: Explanation of Profit Fluctuations in
the Financial Statements for the Third
Quarter of 2026 Compared with the Same
Period of 2025.*

*Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2026
Da Nang, October 19, 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 quý 3/2026 Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Trung Nam xin giải trình một số nội dung sau:/ *Based on the Financial Statements for the Third Quarte of 2026, Viet Trung Nam Investment and Development Joint Stock Company would like to provide the following explanations:*

1. Giải trình lợi nhuận Quý 3/2026 :/ Explanation of Profit in Q3/2026.

- **Tổng doanh thu / Total revenue: 0 đồng.**
- **Lợi nhuận sau thuế / Profit after tax: (517.006.349) đồng.**

Kết quả kinh doanh quý III năm 2026 bị lỗ do các nguyên nhân sau:

The Company's business results for the third quarter of 2026 showed a loss due to the following reasons:

*** Về doanh thu / Revenue:**

Trong quý III /2026, Công ty không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

In the third quarter of 2026, the Company did not generate revenue from the sale of goods or provision of services.

+ Nguyên nhân khách quan: Thị trường mủ cao su vẫn còn nhiều khó khăn, hoạt động tiêu thụ và tìm kiếm đối tác kinh doanh chưa đạt kết quả như kỳ vọng, dẫn đến Công ty chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính.

Objective reasons: The rubber market continued to face difficulties, and sales activities and the search for business partners had not yet achieved the expected results. Consequently, the Company did not generate revenue from its principal business activities.

+ Nguyên nhân chủ quan: Trước tình hình thị trường chưa thuận lợi, Công ty tiếp tục rà soát, đánh giá các ngành nghề kinh doanh và cơ hội đầu tư phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong thời gian tới. Công ty thận trọng trong việc xem xét các phương án kinh doanh và đầu tư mới nhằm hạn chế rủi ro và đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn.

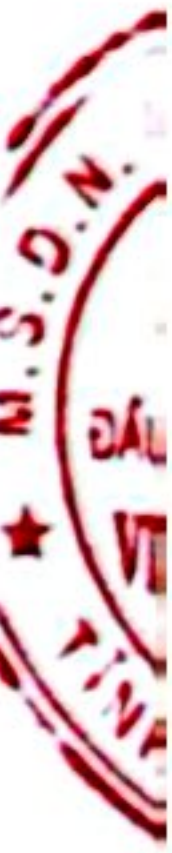
Subjective reasons: Given the unfavorable market conditions, the Company continued to review and assess suitable business sectors and investment opportunities to improve operational efficiency in the future. The Company remained cautious in evaluating new business and investment opportunities in order to minimize risks and ensure efficient use of capital.

Mặc dù không phát sinh doanh thu, Công ty vẫn duy trì bộ máy hoạt động cần thiết để thực hiện các công việc hành chính, kế toán, pháp lý và đảm bảo tuân thủ các nghĩa vụ về công bố thông tin, thuế cũng như các quy định pháp luật có liên quan. Do đó, Công ty vẫn phát sinh các khoản chi phí hoạt động trong kỳ.

Although no revenue was generated, the Company maintained the necessary operational structure to carry out administrative, accounting and legal activities and to comply with information disclosure, tax and other applicable legal obligations. Accordingly, the Company continued to incur operating expenses during the period.

+ Về chi phí : / Expenses:

- Trong quý III năm 2026, Công ty phát sinh chi phí tài chính là 514.802.111 đồng do trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết – Công ty cổ phần Tây Bà Nà và chi phí quản lý doanh nghiệp là 2.204.549 đồng. Các khoản chi phí này, trong điều kiện Công ty không phát sinh doanh thu, là những yếu tố ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ.



In the third quarter of 2026, the Company incurred financial expenses of VND 514,802,111 due to the provision for impairment of its investment in an associate, Tay Ba Na Joint Stock Company, and general and administrative expenses of VND 2,204,549. In the absence of revenue, these expenses affected the Company's business results for the period.

2. Giải trình biến động lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước như sau: /
Explanation of Profit Fluctuations Compared to the Same Period Last Year:

Chỉ tiêu/ Indicator	Quý 3		
	Năm 2026/ In 2026	Năm 2025/ In 2025	Tỷ lệ % Percentage Change (%)
Tổng doanh thu Total Revenue	0	0	
Lợi nhuận sau thuế Profit after Tax	(517.006.349)	(541.707.466)	4.56%

Trong quý III năm 2026, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế âm 517.006.349 đồng, trong khi cùng kỳ năm 2025 ghi nhận lợi nhuận sau thuế âm 541.707.466 đồng. Như vậy, mức lỗ trong quý III năm 2026 giảm 24.701.117 đồng, tương ứng giảm khoảng 4,56% so với cùng kỳ năm trước.

In the third quarter of 2026, the Company recorded a loss after tax of VND 517,006,349, compared with a loss after tax of VND 541,707,466 in the same period of 2025. Accordingly, the Company's net loss decreased by VND 24,701,117, representing an improvement of approximately 4.56% year-on-year.

Nguyên nhân chủ yếu là chi phí tài chính trong quý III năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, chi phí tài chính giảm từ 538.141.110 đồng trong quý III năm 2025 xuống còn 514.802.111 đồng trong quý III năm 2026, giảm 23.338.999 đồng. Đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm từ 3.566.313 đồng xuống còn 2.204.549 đồng, giảm 1.361.764 đồng.

Các yếu tố trên góp phần làm giảm mức lỗ của Công ty trong quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025. Tuy nhiên, do Công ty chưa phát sinh doanh thu trong kỳ nhưng vẫn phải duy trì các hoạt động quản lý và thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật, kết quả kinh doanh vẫn ghi nhận lỗ sau thuế.

The improvement was mainly attributable to lower financial expenses compared with the same period of the previous year. Specifically, financial expenses decreased from VND

538,141,110 in Q3 2025 to VND 514,802,111 in Q3 2026, a reduction of VND 23,338,999. General and administrative expenses also decreased from VND 3,566,313 to VND 2,204,549, a reduction of VND 1,361,764.

These factors contributed to the reduction in the Company's net loss in Q3 2026 compared with Q3 2025. However, as the Company had not generated revenue during the period while continuing to incur expenses necessary for its management and legal compliance, it still recorded a loss after tax.

3. Giải trình biến động lợi nhuận lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ /
Explanation of Profit Fluctuations for the First Nine Months of 2026 Compared
with the Same Period of the Previous Year

Chỉ tiêu / Indicator	Lũy kế 9 tháng năm 2026 / 9M 2026	Lũy kế 9 tháng năm 2025 / 9M 2025
Lợi nhuận sau thuế / Profit after tax	(5.481.295.273)	2.557.965.963

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2026, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế âm 5.481.295.273 đồng, trong khi cùng kỳ năm 2025 ghi nhận lợi nhuận sau thuế dương 2.557.965.963 đồng.

For the first nine months of 2026, the Company recorded a loss after tax of VND 5,481,295,273, compared with a profit after tax of VND 2,557,965,963 in the same period of 2025.

Nguyên nhân chủ yếu do chi phí quản lý doanh nghiệp lũy kế 9 tháng năm 2026 tăng lên 4.442.032.615 đồng do công ty trích lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, so với 319.644.042 đồng trong cùng kỳ năm 2025; đồng thời, Công ty không còn ghi nhận khoản thu nhập khác 4.411.141.146 đồng như cùng kỳ năm trước.(Khoản tiền đền bù dự án An Lưu)

The main reasons were the increase in general and administrative expenses to VND 4,442,032,615 for the first nine months of 2026, compared with VND 319,644,042 in the same period of 2025, primarily due to the provision for doubtful accounts receivable, and the absence of other income amounting to VND 4,411,141,146, which had been recognized in the same period of the previous year as compensation received for the An Luu project.

Mặc dù chi phí tài chính lũy kế 9 tháng năm 2026 giảm còn 1.039.269.731 đồng, so với 1.533.531.971 đồng trong cùng kỳ năm 2025, khoản giảm chi phí này chưa đủ bù đắp tác động từ việc chi phí quản lý doanh nghiệp tăng và thu nhập khác giảm. Do đó, kết quả kinh doanh lũy kế 9 tháng đầu năm 2026 chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ năm trước.

Although cumulative financial expenses decreased to VND 1,039,269,731 in the first nine months of 2026, compared with VND 1,533,531,971 in the same period of 2025, the reduction was insufficient to offset the impact of higher general and administrative expenses and the decrease in other income. Consequently, the Company's cumulative business results for the first nine months of 2026 shifted from profit to loss compared with the same period of the previous year.

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 quý III năm 2026 bị âm và biến động so với cùng kỳ năm trước.

The Company hereby provides the above explanations regarding the negative profit after corporate income tax reported in its Financial Statements for the third quarter of 2026 and the fluctuations compared with the same period of the previous year.

Trân trọng./.*Sincerely,*

CHỦ TỊCH HĐQT
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS

VŨ ANH TUẤN

