

Số: 211 /CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận  
sau thuế trên BCTC riêng và hợp  
nhất sáu tháng đầu năm 2024

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest

Mã chứng khoán: VPI

Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, TP Hà Nội

Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest (Công ty) xin giải trình lý do chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất sáu tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm 2023 như sau:

Chỉ tiêu	6 tháng năm 2024	6 tháng năm 2023	Chênh lệch	% tăng /(giảm)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng	208.428.395.666	466.355.070.913	(257.926.675.247)	-55%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất	95.688.515.366	405.871.323.849	(310.182.808.483)	-76%

Đối với báo cáo tài chính riêng:

Trong sáu tháng đầu năm 2024, công ty mẹ ghi nhận doanh thu bán hàng từ chuyển nhượng sản phẩm tại dự án The Terra Bắc Giang, cung cấp dịch vụ dự án The Terra An Hưng và hoạt động cho thuê căn hộ dịch vụ tại dự án Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Hồ Tây (Oakwood Residence Ha Noi). Tuy nhiên, do các công ty con chưa thực hiện chia lợi nhuận về cho Công ty mẹ nên lợi nhuận sau thuế trên báo cáo riêng sáu tháng đầu năm 2024 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Đối với báo cáo tài chính hợp nhất:

Trong sáu tháng đầu năm 2023, Công ty ghi nhận lợi nhuận chủ yếu từ việc bàn giao các sản phẩm thuộc Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Trong sáu tháng đầu năm 2024, ngoài việc ghi nhận doanh thu từ dự án The Terra Bắc Giang, dự án The Terra An Hưng, dự án Khu căn hộ dịch vụ khách sạn Hồ Tây, Công ty đang tiếp tục thực hiện triển khai phát triển các dự án Bất động sản tiềm năng khác tại tỉnh Bắc Giang và thành phố Hải Phòng. Các dự án này dự kiến bàn giao các sản phẩm bất động sản dự án trong các quý tiếp theo. Do đó lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất sáu tháng đầu năm 2024 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2023.

Ngoài ra, không có phát sinh chênh lệch nào trên báo cáo hợp nhất cần phải giải trình.

Trên đây là giải trình một số nguyên nhân làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất sáu tháng đầu năm 2024 thay đổi so với cùng kỳ năm 2023.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- HĐQT (để báo cáo);
- Lưu: VP-CT

**TUQ. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Lâm Hoàng Đăng**

