

Số/No: 19 ./CV-VPI
V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp
nhất Quý 4 năm 2025
*Explanation of the difference in after-tax
profit on Separate and Consolidated
Financial Statements for the fourth
quarter of 2025*

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Ha Noi, January 30, 2026

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
To : The State Securities Commission
Hochiminh Stock Exchanges**

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
Name of organization: VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK
COMPANY
Mã chứng khoán/Stock symbol: **VPI**
Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Đồng Đa, TP Hà Nội
Address: No. 104 Thai Thinh Street, Dong Da ward, Ha Noi city.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (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 Quý IV năm 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (the Company) would like to explain the reason why the post-tax profit after corporate income tax indicator in the separate and consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025 changed by more than 10% compared to the same period in 2024 as follows:

Chỉ tiêu Indicators	Quý IV năm 2025 <i>The third quarter of 2025</i>	Quý IV năm 2024 <i>The third quarter of 2024</i>	Chênh lệch Difference (VND)	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	196.454.715.600	86.645.167.067	109.809.548.533	127%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	132.043.334.403	101.198.846.036	30.844.488.367	30%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 127% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- *Profit after tax on the Company's separate financial statements for Q4 2025 increased sharply by 127% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:*

Trong Quý 4 năm 2024, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và ghi nhận doanh thu từ dự án Dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang tại phường Đình Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (Nay là tỉnh Bắc Ninh) (“Dự án Terra Bắc Giang”). Lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng sản phẩm bất động sản tại dự án Dự án Terra Bắc Giang.

In the fourth quarter of 2024, the Company recognised revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and recognised revenue from the Residential and Mixed-use Commercial Construction Investment Project in Subzone 2, Southern Urban Area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province (Bắc Ninh) ("Terra Bac Giang Project"). The profit mainly came from the transfer of real estate products at the Terra Bac Giang Project.

Trong Quý 4 năm 2025, Công ty ngoài việc ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và doanh thu chuyển nhượng bất động sản các dự án Terra Bắc Giang và dự án Vlasta Sầm Sơn (tại phường Nam Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa), Công ty thực hiện chuyển nhượng một dự án bất động sản tại Bắc Ninh. Do đó lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 127% so với cùng kỳ năm 2024.

In the fourth quarter of 2025, in addition to recognizing revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and revenue from the transfer of real estate in the Terra Bac Giang and Vlasta Sam Son projects (in Nam Sam Son Ward, Thanh Hoa Province), the Company carried out the transfer of a real estate project in Bac Ninh. As a result, the net profit after tax in the Company's separate financial statements for the fourth quarter of 2025 increased sharply by 127% compared to the same period in 2024.

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 tăng 30% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- *After-tax profit on the consolidated financial statements for Q4 2025 increased by 30% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:*

Trong Quý 4 năm 2024, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đến từ việc ghi nhận doanh thu cho thuê căn hộ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Terra Bắc Giang, một số doanh thu dịch vụ khác.

In the fourth quarter of 2024, the after-tax profit in the consolidated financial statements came from revenue recognized from leasing apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, revenue from the transfer of real estate at the Terra Bac Giang project, and some other service revenues.

Trong Quý 4 năm 2025, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đến từ việc ghi nhận doanh thu cho thuê căn hộ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Terra Bắc Giang, một số doanh thu dịch vụ khác. Ngoài ra Công ty còn bắt đầu thực hiện bàn giao các sản phẩm của dự án Khu dân cư Thủy Nguyên. Do đó lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2025 của Công ty tăng 30% so với cùng kỳ năm 2024.

In the fourth quarter 2025, the profit after tax on the consolidated financial statements came from recognizing rental income from apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, revenue from real estate transfers at the Terra Bac Giang project, and some other service revenues. In addition, the subsidiary began handing over products from the Thuy Nguyen Residential Area project. As a result, the profit after tax on the Company's separate financial statements for Q4 2025 increased by 30% compared to the same period in 2024.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2025 tăng 30% so với cùng kỳ năm 2024.

Therefore, the after-tax profit on the consolidated financial statements for Q4 2025 increased by 30% compared to the same period in 2024.

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

- *Additionally, there are no discrepancies in the separate and consolidated financial report that require further explanation.*

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 Quý IV năm 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Above is an explanation of some reasons causing the net profit after corporate income tax in the separate financial statements for Quarter IV of 2025 to change by more than 10% compared to the same period in 2024.

Trân trọng/Sincerely./.

TUQ. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
ON BEHALF OF THE CHAIRMAN OF THE
BOARD OF DIRECTORS
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY GENERAL DIRECTOR

Nơi nhận/ Recipients:

- Như kính gửi/ As above;
- HĐQT (để báo cáo)/ Board of directors (for reporting)
- Lưu: VP-CT/ Filed: Office.



Lâm Hoàng Đăng

NGƯỜI SỬA VÀN PHU