

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÂN LÂN NUNG CHẢY VĂN ĐIỀN
VAN DIEN FUSED MAGNESIUM
PHOSPHATE FERTILIZER JSC**

Số: 112/PLVĐ-TCKT

No.: 112/PLVD-TCKT

V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên BCTC năm 2025 và biện pháp khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo

Re.: Explanation of the auditor's qualified opinion on the 2025 financial statements and Measures to remedy the warning status of securities.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness**

Hà Nội, ngày 28 tháng 05 năm 2026

Hanoi, May 28, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
To: - State Securities Commission;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Hanoi Stock Exchange;
- Quý cổ đông.
- Shareholders.

Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển.

Organization name: Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company.

Mã chứng khoán: VAF.

Stock ticker symbol: VAF.

Địa chỉ trụ sở: Đường Phan Trọng Tuệ - xã Đại Thanh - TP Hà Nội.

Head office address: Phan Trong Tue Street, Dai Thanh Commune, Hanoi City.

Mã số doanh nghiệp: 0100103143.

Business registration number: 0100103143.

Số điện thoại: 0243.6884489/6885174. Số fax: 0243.6884277.

Phone number: 0243.6884489/6885174. Fax number: 0243.6884277.

Người đại diện theo Pháp luật: Ông Văn Hồng Sơn - Tổng Giám đốc.

Legal representative: Mr. Van Hong Son - General Director.

Loại công bố thông tin: Theo yêu cầu

Type of information disclosure: Upon request

NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN:

INFORMATION DISCLOSURE CONTENT:

Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển công bố thông tin về giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên BCTC năm 2023, 2024 và 2025 đã được kiểm toán và biện pháp lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị kiểm soát theo quy định tại khoản 1, điều 10 và khoản 2, khoản 3, điều 14, thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của BTC về “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”.

Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company announces information regarding the explanation of the auditor's qualified opinion on the audited financial statements for 2023, 2024, and 2025, and the roadmap for rectifying the situation of securities being under control as stipulated in Clause 1, Article 10 and Clauses 2 and 3, Article 14 of Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance on "Guidelines for information disclosure on the securities market".

Thông tin trên được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: Vandienfmp.vn. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật về nội dung đã công bố.

The above information is published on the Company's website at the following link: Vandienfmp.vn. We hereby certify that the information reported and disclosed above is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the contents of the reported and disclosed information.

Xin trân trọng cảm ơn!

Sincerely!

Nơi nhận:

Recipient:

- Như kính gửi;
- As addressed;
- Người được UQCBTT;
- Person authorized to disclose information;
- Lưu: TCKT; VT.
- Archived: Secretary, Clerical.

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Văn Hồng Sơn
Van Hong Son

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÂN LÂN NUNG CHÁY VẤN ĐIỂN**

**VAN DIEN FUSED MAGNESIUM
PHOSPHATE FERTILIZER JSC**

Số: 213/PLVĐ-TCKT

No.: 213/PLVD-TCKT

*V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm
toán viên trên BCTC năm 2025 và biện
pháp khắc phục tình trạng chứng khoán
bị cảnh báo*

*Subject: Explanation of the auditor's
qualified opinion on the 2025 financial
statements and Measures to remedy the
warning status of securities.*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness**

Hà Nội, ngày 25 tháng 05 năm 2026

Hanoi, May 25, 2026

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
To: - State Securities Commission;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Hanoi Stock Exchange;
- Quý cổ đông.
- Shareholders.

- Căn cứ Quyết định số 594/QĐ-SGDHN ngày 12/05/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc đưa vào diện cảnh báo đối với cổ phiếu VAF của Công ty Cổ phần (CTCP) Phân lân nung chảy Văn Điển;

- Pursuant to Decision No. 594/QĐ-SGDHN dated May 12, 2026, of the Hanoi Stock Exchange regarding placing VAF shares of Van Dien Fused Phosphate Joint Stock Company (JSC) under warning status;

- Căn cứ Thông báo số 2072/TB-SGDHN ngày 12/05/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội thông báo về trạng thái chứng khoán của cổ phiếu VAF trên hệ thống giao dịch UPCOM.

- Pursuant to Notice No. 2072/TB-SGDHN dated May 12, 2026, from the Hanoi Stock Exchange regarding the securities status of VAF shares on the UPCOM trading system.

Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển kính giải trình về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán độc lập trên Báo cáo tài chính trong 03 năm liên tiếp (2023, 2024 và 2025), đồng thời báo cáo lộ trình và biện pháp khắc phục nhằm đưa chứng khoán ra khỏi diện cảnh báo như sau:

Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company hereby explains the independent auditor's qualified opinion on the financial statements for three

consecutive years (2023, 2024, and 2025), and also reports on the roadmap and corrective measures to remove the securities from the warning list as follows:

I. Nguyên nhân:

I. Reason:

1. Ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán tại BCTC trong 03 năm liên tiếp (2023, 2024 và 2025)

1. A qualified opinion from the auditor on the financial statements for three consecutive years (2023, 2024, and 2025)

Tại báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển. Kiểm toán độc lập đã đưa ra cơ sở kiểm toán ngoại trừ: “Đến thời điểm hiện tại, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (“HUD4”) chưa ký lại hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bim Sơn liên quan đến Dự án nhà máy sản xuất phân lân và phân bón NPK tại Thanh Hóa của Công ty. Công ty đã triển khai các thủ tục Giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 03/2022/KDTM – ST ngày 05/9/2022 của Tòa án Nhân dân thị xã Bim Sơn (chi tiết tại thuyết minh số 10 và 14 trên Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính) theo Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT ngày 01/12/2023 của Hội đồng quản trị Công ty; ngày 03/1/2024, Hội đồng quản trị Công ty có nghị quyết số 01/NQ-HĐQT thông qua chủ trương tiếp tục khởi kiện HUD4, yêu cầu bồi thường phần chi phí đầu tư mà Công ty đã triển khai thực hiện dự án. Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã thụ lý đơn đề nghị của Công ty. Công ty chưa ghi nhận bất cứ khoản dự phòng tổn thất nào có thể phát sinh liên quan tới việc Giám đốc thẩm bản án và yêu cầu khởi kiện nêu trên. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng cần thiết để đánh giá liệu có số tổn thất nào liên quan đến dự án cần phải ghi nhận vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.”

According to the 2023 financial statement of Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company. The independent auditor issued basis for qualified opinion: “As of the reporting date, the Company and HUD4 Investment and Construction Joint Stock Company (“HUD4”) had not yet re-entered into the land lease agreement at Bim Son Industrial Park relating to the Company’s phosphate fertilizer and NPK fertilizer manufacturing plant project in Thanh Hoa Province. The Company has initiated cassation procedures in respect of the first-instance Judgment No. 03/2022/KDTM-ST dated 5 September 2022 issued by the People’s Court of Bim Son Town (details are presented in Notes 10 and 14 to the Notes to the Financial Statements) pursuant to Resolution No. 88/NQ-HĐQT dated 1 December 2023 of the Company’s Board of Directors. On 3 January 2024, the Board of Directors issued Resolution No. 01/NQ-HĐQT approving the policy to continue legal proceedings against HUD4, seeking compensation for the investment costs incurred by the Company in implementing the project. The High People’s Court in Hanoi has accepted the Company’s petition. The Company has not recognized any provision for potential losses that may arise in relation to the cassation review of the judgment and the aforementioned legal claims. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence to assess whether any loss related to the project should be recognized in the financial statements for the financial year ended 31 December 2023.”

Tại báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển. Kiểm toán độc lập đã đưa ra cơ sở kiểm toán ngoại trừ: “Công ty đang thực hiện

các thủ tục khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD 4 theo Nghị quyết HĐQT số 01/NQ-HĐQT ngày 03/01/2024 nhằm yêu cầu bồi thường chi phí đầu tư mà Công ty đã triển khai dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Thanh Hóa với giá trị Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 01/01/2024 và ngày 31/12/2024 lần lượt là 24,51 tỷ VND và 25 tỷ VND (Chi tiết tại Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 37 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Các hồ sơ, tài liệu đã thu thập chưa cung cấp cho chúng tôi đầy đủ các bằng chứng thích hợp để đánh giá được khả năng thu hồi, khả năng tiếp tục triển khai dự án và các lợi ích (nếu có) và các khoản tổn thất cần ghi nhận liên quan đến Khoản mục Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang đang trình bày trên Báo cáo tài chính của Công ty.”

According to the 2024 financial statements of Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company. The independent auditor issued basis for qualified opinion: “The Company is carrying out legal proceedings against HUD4 Investment and Construction Joint Stock Company in accordance with Board of Directors’ Resolution No. 01/NQ-HĐQT dated 3 January 2024, seeking compensation for the investment costs incurred by the Company in implementing the Van Dien fused phosphate fertilizer and NPK fertilizer manufacturing plant project in Thanh Hoa Province. The value of construction in progress as at 1 January 2024 and 31 December 2024 amounted to VND 24.51 billion and VND 25 billion, respectively (details are presented in Note 10 and Note 37 to the Notes to the Financial Statements). The documents and supporting records obtained have not provided us with sufficient appropriate evidence to assess the recoverability of these amounts, the feasibility of continuing the project, the potential benefits (if any), and any losses that may need to be recognized in relation to the Construction in Progress balance presented in the Company’s Financial Statements.”

Tại báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển. Kiểm toán độc lập đã đưa ra cơ sở kiểm toán ngoại trừ: “Công ty đã dừng triển khai dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Thanh Hóa nhưng vẫn chưa ghi nhận tổn thất đối với các khoản chi phí đã đầu tư vào dự án tính đến ngày 31/12/2025 là 24,709 tỷ VND (Thuyết minh số 10 và số 37 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng thích hợp để có thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính đính kèm của Công ty”.

In the 2025 financial statement of Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company, the independent auditor issued basis for qualified opinion: “The Company has halted the implementation of the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Plant project in Thanh Hoa, but has not yet recorded losses on the investment costs in the project as of December 31, 2025, amounting to VND 24.709 billion (Notes No. 10 and No. 37 of the Financial Statement Notes). We were unable to obtain sufficient appropriate evidence to assess the impact of this issue on the Company’s attached Financial Statements.”

2. Nguyên nhân, vướng mắc trong quá trình triển khai dự án

2. Reasons and obstacles encountered during project implementation.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 của Công ty: Thông qua chủ trương di dời nhà máy khỏi Thành phố Hà nội đến địa điểm mới.

The Company's 2011 Annual General Meeting of Shareholders approved the plan to relocate the factory from Hanoi to a new location.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty: Thông qua việc thuê đất và lập dự án đầu tư xây dựng nhà máy để phục vụ công tác di dời.

The Company's 2012 Annual General Meeting of Shareholders approved the lease of land and the establishment of an investment project to build a factory to facilitate the relocation process.

Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp) cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư số 26221000137 lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2013 đối với Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất Phân lân nung chảy và Phân bón NPK Văn Điển.

The Nghi Son Economic Zone Management Board (now the Nghi Son Economic Zone and Industrial Parks Management Board) issued Investment Certificate No. 26221000137 on January 16, 2013, for the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Production Plant Investment Project.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 của Công ty: Thông qua việc phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Bim Sơn, Thanh Hóa.

The Company's 2015 Annual General Meeting of Shareholders approved the investment project for the construction of a fused phosphate fertilizer and NPK fertilizer production plant in Van Dien, Bim Son, Thanh Hoa.

Sau khi Dự án được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, ngày 31 tháng 5 năm 2013 Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 05/HĐTĐ-HUD4 với Công ty HUD4 để triển khai Dự án.

After the Project was approved by the competent authorities, on May 31, 2013, the Company signed Land Lease Contract No. 05/HĐTĐ-HUD4 with HUD4 Company to implement the Project.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng thuê đất, Công ty HUD4 chưa được UBND tỉnh Thanh Hóa giao đất tại Khu B, Khu công nghiệp Bim Sơn tỉnh Thanh Hóa (Công ty HUD4 chỉ được UBND tỉnh Thanh Hóa giao đất theo Quyết định số: 3628/QĐ-UBND ngày 26/09/2017). Chính vì vậy theo kết luận của thanh tra Bộ Công Thương số: 8990/KL-BCT ngày 06/11/2018, hai bên đã tiến hành giải quyết, trong quá trình giải quyết đã xảy ra một số tồn tại, tranh chấp và ngày 05 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân Thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa đã ban hành Phán quyết tại Bản án số 03/2022/KDTM-ST với nội dung chính như sau:

However, at the time of signing the land lease contract, HUD4 Company had not yet been allocated land in Zone B, Bim Son Industrial Park, Thanh Hoa Province by the People's Committee of Thanh Hoa Province (HUD4 Company was only allocated land by the People's Committee of Thanh Hoa Province according to Decision No. 3628/QĐ-UBND dated September 26, 2017). Therefore, according to the conclusion of the Ministry of Industry and Trade's inspection report No. 8990/KL-BCT dated November 6, 2018, the two parties proceeded to resolve the issue. During the resolution process, some outstanding issues and disputes arose, and on September 5, 2022, the People's

Court of Bim Son Town, Thanh Hoa Province, issued Judgment No. 03/2022/KDTM-ST with the main content as follows:

(1) Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng số 05/HĐTĐ-HUD4 ký ngày 31 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty và Công ty HUD4.

(1) This declaration declares Contract No. 05/HĐTĐ-HUD4 signed on May 31, 2013, between the Company and HUD4 Company invalid.

(2) Buộc Công ty HUD4 phải thanh toán cho Công ty tổng số tiền 74.849.703.302 đồng cho Công ty.

(2) The company HUD4 is obligated to pay the company a total of 74,849,703,302 VND.

(3) Buộc Công ty phải trả lại cho Công ty HUD4 toàn bộ diện tích đất Công ty HUD4 đã bàn giao cho Công ty.

(3) The company is obligated to return to HUD4 Company the entire area of land that HUD4 Company had handed over to the company.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu Công nghiệp đã ban hành Quyết định số 135/QĐ-BQLKKTNS&KCN và Quyết định số 140/QĐ-BQLKKTNS&KCN về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư và thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

On May 18, 2023, the Management Board of Nghi Son Economic Zone and Industrial Parks issued Decision No. 135/QĐ-BQLKKTNS&KCN and Decision No. 140/QĐ-BQLKKTNS&KCN regarding the termination of the investment project's operations and the revocation of the investment registration certificate.

Căn cứ Quyết định số 328/QĐ-CCTHADS ngày 07/5/2024 của Chi cục Thi hành án thị xã Bim Sơn về việc thi hành án theo yêu cầu, Công ty đã thu hồi toàn bộ số tiền (74.849.703.302 đồng) và tiền lãi chậm trả (1.086.250.426 đồng), tổng cộng: 75.935.953.728 đồng.

Based on Decision No. 328/QĐ-CCTHADS dated May 7, 2024, of the Enforcement Agency of Bim Son town regarding the enforcement of the judgment as requested, the Company has recovered the entire amount (74,849,703,302 VND) and late payment interest (1,086,250,426 VND), totaling 75,935,953,728 VND.

Căn cứ Quyết định số 383/QĐ-CCTHADS ngày 18/6/2024 của Chi cục Thi hành án thị xã Bim Sơn về việc thi hành án theo yêu cầu, Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 20/8/2024 về việc cưỡng chế chuyển giao quyền sử dụng đất và Thông báo số 401/TB-CCTHADS ngày 20/8/2024 về việc thông báo cưỡng chế thi hành án của Chi cục Thi hành án thị xã Bim Sơn. Ngày 26/8/2024, Công ty đã thực hiện xong việc bàn giao đất cho HUD4.

Based on Decision No. 383/QĐ-CCTHADS dated June 18, 2024, of the Enforcement Agency of Bim Son Town regarding the enforcement of judgments upon request, Decision No. 13/QĐ-CCTHADS dated August 20, 2024, regarding the forced transfer of land use rights, and Notice No. 401/TB-CCTHADS dated August 20, 2024, regarding the notification of forced judgment enforcement by the Enforcement Agency of Bim Son Town, on August 26, 2024, the Company completed the handover of land to HUD4.

Ngày 22/04/2025, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt về thực dừng thực hiện, quyết toán và thanh lý Dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Thanh Hóa (Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000137 ngày 16/01/2013) theo Quyết định số 03/QĐ-DHĐCĐ. Đồng thời, Đại hội cũng phê duyệt chủ trương tiếp tục đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển tại Thanh Hóa (dự án di dời Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển) theo Tờ trình số 45/TTr-PLVĐ của Hội đồng quản trị.

On April 22, 2025, the General Meeting of Shareholders approved the cessation of implementation, settlement, and liquidation of the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Plant Project in Thanh Hoa (Investment Certificate No. 26221000137 dated January 16, 2013) according to Decision No. 03/QĐ-DHĐCĐ. At the same time, the Meeting also approved the policy to continue investing in the construction of the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Plant in Thanh Hoa (the project to relocate Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company) according to the Board of Directors' Proposal No. 45/TTr-PLVD.

Ngày 23/07/2025, Ban quản lý khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 106666775 cho dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển.

On July 23, 2025, the Management Board of Nghi Son Economic Zone and Industrial Parks of Thanh Hoa Province issued Investment Certificate No. 106666775 for the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Production Plant project.

Ngày 04/08/2025, Hội đồng quản trị ban hành Nghị quyết số 88/NQ-HĐQT phê duyệt nội dung dự thảo Hợp đồng thuê lại đất với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4. Cùng ngày 04/08/2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng số 04/2025/HĐTĐ/HUD4-VADFCO với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 về việc thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại Lô CN7, Khu B – Khu Công nghiệp Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa, nhằm tiếp tục triển khai Dự án Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển.

On August 4, 2025, the Board of Directors issued Resolution No. 88/NQ-HĐQT approving the draft land sublease agreement with HUD4 Investment and Construction Joint Stock Company. On the same day, August 4, 2025, the Company signed Contract No. 04/2025/HĐTĐ/HUD4-VADFCO with HUD4 Investment and Construction Joint Stock Company regarding the sublease of land with technical infrastructure at Lot CN7, Zone B – Bim Son Industrial Park, Thanh Hoa province, to continue implementing the Van Dien Fused Phosphate and NPK Fertilizer Plant Project.

Hiện tại, Công ty đã thanh toán 95% giá trị hợp đồng thuê lại đất và Công ty đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số: VP 3573 ngày 15/10/2025.

Currently, the company has paid 95% of the land lease contract value and has been granted a certificate of land use rights and ownership of assets attached to the land by the Thanh Hoa Land Registration Office, number: VP 3573 dated October 15, 2025.

3. Sự cần thiết phải tiếp tục triển khai dự án di dời:

3. The need to continue implementing the relocation project:

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5148/QĐ-UBND về việc quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Thanh Trì, theo đó tại vị trí sản xuất kinh doanh hiện tại của Công ty sẽ là khu vực đất thương mại và dịch vụ; do đó Công ty bắt buộc phải di dời đi nơi khác và thời gian không còn nhiều. Gần đây nhất, Sở NN và môi trường Hà Nội đã có văn bản số 2408/SNNMT-QLMT ngày 06/3/2026 gửi Công ty về thực hiện chỉ đạo của Thành ủy Hà Nội (theo công văn số 379-CV/TU ngày 20/2/2026) khắc phục 05 điểm nghẽn lớn của TP Hà Nội là dự kiến di dời 53 cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong đó có Công ty CP Phân lân nung chảy Văn Điển lộ trình từ năm 2026-2027 (Phụ lục I - mục B - CV số 2408/SNNMT-QLMT ngày 06/3/2026).

On December 7, 2021, the People's Committee of Hanoi City issued Decision No. 5148/QĐ-UBND on the land use planning until 2030 for Thanh Tri District. According to this decision, the current production and business location of the Company will be designated as commercial and service land; therefore, the Company is required to relocate, and time is running out. Most recently, the Hanoi Department of Agriculture and Environment issued document No. 2408/SNNMT-QLMT dated March 6, 2026, to the Company regarding the implementation of the Hanoi City Party Committee's directive (according to document No. 379-CV/TU dated February 20, 2026) to address five major bottlenecks in Hanoi, which include the planned relocation of 53 polluting production facilities, including Van Dien Fused Magnesium Phosphate Joint Stock Company, with a roadmap from 2026-2027 (Appendix I - Section B - Document No. 2408/SNNMT-QLMT dated March 6, 2026).

Như vậy, việc triển khai công tác đầu tư di dời Công ty để đảm bảo sự tồn tại và phát triển của Công ty là việc làm hết sức cần thiết, khẩn trương. Vì vậy Công ty đã và đang tiếp tục thực hiện các nội dung sau.

Therefore, implementing the investment and relocation of the Company to ensure its survival and development is absolutely necessary and urgent. Consequently, the Company has been and continues to implement the following measures.

II. Biện pháp, lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo:

II. Measures and roadmap to address the remedy of the warning status of securities:

Công ty đã và đang tiếp tục thực hiện các nội dung sau:

The company has been and continues to implement the following:

1. Tiếp tục các công việc chuẩn bị đầu tư của dự án di dời Công ty, phần đầu quý IV năm 2026 triển khai, khởi công dự án;

1. Continue the investment preparation work for the company relocation project, striving to launch and commence the project in the fourth quarter of 2026;

2. Tiếp tục thực hiện công tác quyết toán, thanh lý Dự án và kiểm toán dự án dừng thực hiện “Nhà máy sản xuất phân lân nung chảy và phân bón NPK Văn Điển” theo Giấy chứng nhận đầu tư số 26221000137 do Ban Quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp cấp lần đầu ngày 16/01/2013, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời, tổ chức rà soát, đánh giá và xác định chính xác giá trị tồn thất đối với các khoản chi phí đầu tư dở dang không có khả năng thu hồi, làm cơ sở cho việc xử lý tài chính theo quy định (*Dự án mới được thực hiện trên lô đất cũ và*

khả năng cao sẽ kế thừa được một phần lớn chi phí đầu tư dở dang đã bỏ là 24,709 tỷ VND của dự án cũ; tuy nhiên việc đánh giá sự kế thừa sẽ phụ thuộc vào việc căn cứ hồ sơ quyết toán thanh lý dự án dừng thực hiện được kiểm toán và dựa vào sự đánh giá, áp dụng mang tính khả thi phù hợp với dự án mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt);

2. Continue the process of finalizing and liquidating the project and auditing the discontinued "Van Dien Phosphate Fertilizer and NPK Fertilizer Production Plant" project, as per Investment Certificate No. 26221000137 issued by the Nghi Son Economic Zone and Industrial Parks Management Board on January 16, 2013, ensuring full compliance with current legal regulations. Simultaneously, conduct a review, assessment, and accurate determination of the value of losses on unfinished investment costs that are unrecoverable, as a basis for financial handling in accordance with regulations. (The new project will be implemented on the old land plot and is highly likely to inherit a large portion of the abandoned unfinished investment costs of 24.709 billion VND from the old project; however, the assessment of inheritance will depend on the audited final settlement and liquidation documents of the discontinued project and on the feasibility assessment and application of the new project as approved by the competent authority.) (authority to approve);

3. Đang kết hợp cùng đơn vị tư vấn Lập HSMT; báo cáo đánh giá HSMT để thực hiện trước một số trước một số gói thầu giai đoạn chuẩn bị đầu tư phục vụ cho việc lập dự án mới (di dời công ty) gồm các gói như sau:

- Chi phí tư vấn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất tỷ lệ 1/500;
 - Chi phí tư vấn khảo sát địa hình, địa chất giai đoạn 1 bước lập báo cáo khả thi;
 - Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi;
 - Chi phí tư vấn thẩm tra thiết kế công nghệ;
 - Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
 - Chi phí Tư vấn lập dự toán các gói thầu tư vấn và lập KH LCNT giai đoạn chuẩn bị đầu tư, lập HSMT, đánh giá HSDT các gói thầu tư vấn;
 - Chi phí Tư vấn thẩm định HSMT, kết quả LCNT;
- và một số gói thầu tư vấn khác...

3. We are currently collaborating with a consulting firm to prepare bidding documents and evaluate bidding documents for several preparatory investment phase packages serving the new project (company relocation), including the following packages:

- Consulting fees for preparing a detailed construction planning project for the land area at a scale of 1/500;
- Consulting costs for topographic and geological surveys in phase 1 of the feasibility report preparation;
- Consulting fees for preparing feasibility study reports;
- Costs for consulting and reviewing technological design;
- Fees for preparing environmental impact assessment reports;
- Consulting fees for preparing cost estimates for consulting packages and developing procurement plans during the investment preparation phase, preparing bidding documents, and evaluating bids for consulting packages;
- Costs for consulting services to evaluate bidding documents and tender results;

and several other consulting contracts...

Sau khi có quyết định của cấp có thẩm quyền về quyết toán thanh lý dự án dừng thực hiện, Công ty sẽ triển khai các bước tiếp theo đúng trình tự của Pháp luật và sẽ thực hiện hạch toán các khoản chi phí nói trên theo đúng chế độ kế toán hiện hành của Bộ tài chính.

After receiving the decision from the competent authority regarding the final settlement and liquidation of the discontinued project, the Company will proceed with the next steps in accordance with the law and will account for the aforementioned expenses in accordance with the current accounting regulations of the Ministry of Finance.

Trên đây là giải trình của Công ty chúng tôi.

The above is our company's explanation.

Trân trọng báo cáo!

Respectfully submitting this report!

Nơi nhận:

Recipient:

- Như kính gửi;
- As addressed;
- Người được UQCBTT;
- Person authorized to disclose information;
- Lưu: TCKT; VT.
- Archived: Secretary, Clerical

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Văn Hồng Sơn
Van Hong Son