



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
VAN PHU REAL ESTATE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Số: 201../CV-VPI

No: 201../CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất Quý 2 năm 2026

Explanation of the difference in after-tax profit on Separate and Consolidated Financial Statements for the second quarter of 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 2 năm 2026 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Van Phu Real Estate Development Joint Stock Company (the Company) would like to explain the reason for the change of over 10% in the net after-tax profit on the Separate and Consolidated Financial Statements for the second quarter of 2026 compared to the same period in 2025 as follows:

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 2 năm 2026 <i>the second quarter of 2026</i>	Quý 2 năm 2025 <i>the second quarter of 2025</i>	Chênh lệch <i>Difference</i>	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	3.548.102.427	34.246.495.918	(30.698.393.491)	-90%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	170.670.065.882	6.651.497.416	164.018.568.466	2466%

Lý do như sau/*The reasons are as follows:*

- **Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 của Công ty giảm mạnh 90% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- ***Profit after tax on the Company's standalone financial statements for Q2 2026 decreased sharply by 90% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:***

Trong Quý 2 năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, 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 Kê, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (“Dự án Terra Bắc Giang”) và ghi nhận doanh thu từ một số dịch vụ khác.

In the second quarter of 2025, the Company recorded rental revenue from serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, recorded revenue from the housing and mixed-use commercial construction investment project in Subdivision 2, South Urban Area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province (“Terra Bac Giang Project”), and recorded revenue from some other services.

Trong Quý 2 năm 2026, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước và tiếp tục ghi nhận doanh thu từ việc chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản tại Khu đô thị Văn Phú tại Hà Nội. Ngoài ra Công ty đang mở rộng quy mô đầu tư xây dựng hoàn thiện sản phẩm bất động sản tại các dự án để bàn giao cho khách hàng trong các quý tiếp theo do đó chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh, dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the second quarter of 2026, the Company carried out activities similar to those in the same period last year and continued to record revenue from the transfer of real estate products in the Van Phu Urban Area in Hanoi. In addition, the Company is expanding the scale of investment in completing real estate products in projects for handover to customers in the following quarters; as a result, financial expenses and administrative expenses have increased significantly, leading to a sharp decline in after-tax profit in the Company's separate financial statements for the second quarter of 2026 compared to the same period in 2025.

- **Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 của Công ty tăng mạnh 2466% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- ***Profit after tax in the consolidated financial statements for Q2 2026 of the Company increased sharply by 2466% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:***

Trong Quý 2 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. Tuy nhiên chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 2 năm 2025 tăng mạnh do Công ty đang trong giai đoạn tăng quy mô nhân sự và đẩy mạnh nhận diện thương hiệu để chuẩn bị công tác bán hàng các dự án đang triển khai.

In the second quarter of 2025, the after-tax profit on the consolidated financial statements was derived from revenue recognition from apartment leasing at the Oakwood Residence Hanoi project, real estate transfer revenue from the Terra Bac Giang project, and other service revenues. However, management expenses in the second quarter of 2025 have significantly increased as the company is in a phase of expanding its workforce and intensifying brand awareness in preparation for sales activities for the ongoing projects.

Trong Quý 2 năm 2026, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước và tiếp tục ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vlasta Thủy Nguyên và dự án TT-39-40 Khu đô thị mới Văn Phú. Ngoài ra Công ty thực hiện hoàn nhập chi phí Dự án Đầu tư xây dựng đoạn tuyến kết nối từ đường Phạm Văn Đồng đến nút giao thông Gò Dưa – Quốc lộ 1, quận Thủ Đức được thực hiện theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao (“Hợp đồng BT”) giữa UBND thành phố Hồ Chí Minh với liên danh các nhà đầu tư dẫn đến lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2026 của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the second quarter of 2026, the Company carried out activities similar to those in the same period last year and continued to recognize revenue from property transfers at the Vlasta Thuy Nguyen project and the TT-39-40 project in the Van Phu New Urban Area. In addition, the Company made a reversal expenses of the Investment Project for the construction of the connecting section from Pham Van Dong Street to the Go Dua – National Highway 1 Interchange, Thu Duc District, carried out under the construction-transfer agreement (“BT Contract”) between the Ho Chi Minh City People’s Committee and the consortium of investors, leading to a significant increase in post-tax profit in the Company's consolidated financial statements for the second quarter of 2026 compared to the same period in 2025.

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 và hợp nhất Quý 2 năm 2026 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2025.

The above explains the main reasons why the after-tax profit on both the separate and consolidated financial reports for the second quarter of 2026 has changed by more than 10% compared to the same period in 2025.

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.*



Đỗ Thị Thanh Phương