

CÔNG TY CỔ PHẦN
JOINT STOCK COMPANY
PHÂN LÂN NUNG CHẢY VÂN ĐIỂN
*VAN DIEN FUSED MAGNESIUM
PHOSPHATE FERTILIZER*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Independence - Freedom - Happiness

Số: 4010/PLVĐ-TCKT

No.: 401A/PLVĐ-TCKT

V/v: Giải trình ý kiến ngoại trừ của kiểm toán
viên trên BCTC bán niên năm 2026 và biện
pháp khắc phục tình trạng chứng khoán bị
cảnh báo

Hà Nội, ngày 17 tháng 08 năm 2026
Hanoi, 17 August 2026

Re: Explanation regarding the auditor's
qualified opinion on the 2026 semi-annual
financial statements and remedial measures for
the securities' "warning" status.

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
To - State Securities Commission;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HN;
- Hanoi Stock Exchange;
- Quý cổ đông.
- Shareholders.

Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Vân Điển.

Organization Name: Van Dien Fused Magnesium Phosphate Fertilizer Joint Stock Company

Mã chứng khoán: VAF.

Stock code: VAF

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

Address of headoffice: Phan Trong Tue Street, Dai Thanh Commune, Hanoi.

Mã số doanh nghiệp: 0100103143.

Enterprise Code: 0100103143

Số điện thoại: 0243.6884489/6885174.

Số fax: 0243.6884277.

Telephone: 0243.6884489/6885174.

Fax: 0243.6884277.

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

Legal Representative: Mr. Van Hong Son – General Director.

Người được uỷ quyền CBTT: Nguyễn Thị Sen – Kế toán trưởng.

Authorized Person for Information Disclosure: Nguyen Thi Sen – Chief Accountant

Loại công bố thông tin: Định kỳ.

Type of Information Disclosure: Periodic disclosure.

NỘI DUNG CÔNG BỐ THÔNG TIN:

INFORMATION DISCLOSURE CONTENT:

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 6 tháng năm 2026, đồng thời báo cáo lộ trình và biện pháp khắc phục như sau:

Van Dien Fused Magnesium Phosphate Fertilizer Joint Stock Company respectfully submits this explanation regarding the independent auditor's qualified opinion on the financial statements for the first six months of 2026, and simultaneously reports the roadmap and remedial measures as follows:

I. Nguyên nhân:

I. Reason:

1. Ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán tại BCTC 6 tháng năm 2026

1. Qualified opinion from the auditor regarding the financial statements for the first six months of 2026.

Tại báo cáo tài chính bán niên năm 2026 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 và đang thực hiện quyết toán dự án theo quy định. Theo đó, Công ty đã tạm ước tính tổn thất và trích lập dự phòng toàn bộ giá trị đầu tư còn lại của dự án trên vào chi phí trong kỳ với tổng số tiền là 24,709 tỷ đồng (Thuyết minh số 10, 22, 31 và số 38 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Số liệu này có thể thay đổi khi Công ty hoàn thành quyết toán dự án và có quyết định phê duyệt chính thức của cấp có thẩm quyền. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ các tài liệu 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 2026 semi-annual financial statements of Van Dien Fused Phosphate Joint Stock Company, the independent auditor provided a basis for a qualified opinion: “The Company has ceased implementation of the Van Dien fused phosphate and NPK fertilizer plant project in Thanh Hoa and is currently finalizing the project accounts in accordance with regulations. Accordingly, the Company has provisionally estimated the loss and recognized a provision for the entire remaining investment value of the project as an expense for the period, totaling VND 24.709 billion (Notes 10, 22, 31, and 38 to the Financial Statements). This figure is subject to change upon the Company’s completion of the project finalization and receipt of official approval from the competent authority. We were unable to obtain sufficient appropriate evidence to assess the impact of this matter on the Company’s accompanying 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 Điền.

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 Điền 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-ĐHĐCĐ. 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, phân 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 tổn 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;
- Lưu: TCKT; VT,
- Archived: TCKT;
- Clerical

**T/L TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI ỦY QUYỀN CBTT
GENERAL DIRECTOR
AUTHORIZED PERSON FOR
DISCLOSURE ✓**



Nguyễn Thị Sen