

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

Số: 230../CV-VPI

No: 230../CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp
nhất 6 tháng đầu năm 2026

*Explanation of the difference in after-tax
profit on Separate and Consolidated
Financial Statements for the second
quarter of 2026*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026
Ha Noi, August 28, 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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 in the profit after corporate income tax target on the separate and consolidated financial statements for the first half of the financial year ending 31 December 2026, exceeding 10% compared to the same period in 2025 as follows:

Chỉ tiêu Indicators	6 tháng đầu năm 2026 first six months of 2026 (VND)	6 tháng đầu năm 2025 first six months of 2025 (VND)	Chênh lệch Difference (VND)	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	7.578.487.118	118.897.812.592	(111.319.325.474)	(94%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	200.856.082.395	143.898.592.714	56.957.489.681	40%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- **Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm mạnh 94% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- **Profit after tax on the separate financial statements for the first 6 months of 2026 for the Company decreased significantly by 94% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:**

Trong 6 tháng đầu 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 Dĩnh Kế, 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 first six months of 2025, the Company recorded revenue from the rental of serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, recognized revenue from the project for the construction and investment of residential houses and mixed-use commercial buildings in Subdivision No. 2, Southern Urban Area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province (“Terra Bac Giang Project”), and recorded revenue from certain other services.

Trong 6 tháng đầu 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 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the first six months of 2026, the Company carried out activities similar to those of 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 at projects for handover to customers in the coming quarters; therefore, financial expenses and corporate management expenses have increased significantly, resulting in a sharp decline in after-tax profit on the Company's separate financial statements for the first six months of 2026 compared to the same period in 2025.

- **Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 tăng 40% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- **Consolidated after-tax profit for the first six months of 2026 increased by 40% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:**

Trong 6 tháng đầu 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 6 tháng đầu năm 2026 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 first six months of 2025, the profit after tax on the consolidated financial statements came from recognizing revenue from apartment rentals at the Oakwood Residence Hanoi project, real estate transfer revenue at the Terra Bac Giang project, and some other service revenues. However, corporate management expenses in the first six months of 2026 increased sharply as the Company is in the phase of expanding its workforce and promoting brand recognition in preparation for sales activities of ongoing projects.

Trong 6 tháng đầu 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 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the first six months of 2026, the Company carried out activities similar to the same period last year and continued to record revenue from real estate transfers at the Vlasta Thủy Nguyên project and the TT-39-40 project in the Văn Phú New Urban Area. In addition, the Company reversed costs for the Investment and Construction project of the connecting section from Phạm Văn Đồng Street to the Gò Dưa – National Highway 1 intersection in Thủ Đức District, which was done under the construction-transfer contract (“BT Contract”) between the Ho Chi Minh City People’s Committee and the consortium of investors. This led to a strong increase in after-tax profit in the Company’s consolidated financial statements for the first six months of 2026 compared to the same period in 2025.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 tăng mạnh 50% so với cùng kỳ năm 2025.

Therefore, consolidated after-tax profit for the first half of 2026 increased significantly compared to the same period in 2025.

Công ty xin giải trình lý do chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 có sự chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên như sau:

The company would like to explain the reason why the post-tax profit indicator on the separate financial statements for the first half of the fiscal year ending December 31, 2026, shows a discrepancy of 5% or more before and after the review, as follows:

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	6 tháng đầu năm 2026 <i>First six months of 2026 after review (VND)</i>	6 tháng đầu năm 2026 <i>First six months of 2026 before review (VND)</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>	7.578.487.118	7.100.876.457	477.610.661	6,7%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

Công ty ghi nhận bổ sung khoản lãi dự thu tiền gửi sau khi nhận được thông báo từ ngân hàng do đó Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 có sự chênh lệch trước và sau soát xét như trên.

The company recognized additional accrued interest on deposits after receiving notification from the bank; therefore, the standalone interim financial report for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2026, shows discrepancies before and after the review as noted above.

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 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2025 và chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên

The above is an explanation of some reasons causing the after-tax corporate income profit in the separate and consolidated financial statements for the first six months of 2026 to change by more than 10% compared to the same period in 2025, and the difference before and after review is 5% or more.

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