VẠN PHÁT HƯNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

---o0o---

Số: 77/2026/CV-VPH

(V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh kỳ này so với kỳ trước)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Cơ quan.

Thực hiện quy định về công bố thông tin định kỳ, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng xin báo cáo giải trình chi tiết về biến động các chỉ tiêu tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Báo cáo riêng và Báo cáo hợp nhất) Quý III/2026 so với Quý III/2025 như sau:

I. BIẾN ĐỘNG CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH TRÊN BÁO CÁO HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quý III/2026	Quý III/2025	Chênh lệch (Tăng/Giảm)	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần	10.467.609.063	38.578.994.138	-28.111.385.075	-72,87%
Lợi nhuận gộp	489.664.674	381.944.634	+107.720.040	+28,20%
Doanh thu tài chính	7.920.233.979	5.288.423.185	+2.631.810.794	+49,77%
Chi phí tài chính (Chi phí lãi vay)	13.072.971.209	7.366.534.648	+5.706.436.561	+77,46%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.341.264.129	9.254.442.662	-913.178.533	-9,87%
Lợi nhuận sau thuế TNDN (LNST)	-13.710.316.023	-10.169.044.125	-3.541.271.898	+34,82% (Tăng lỗ)
LNST của Cổ đông Công ty mẹ	-13.709.259.583	-10.166.561.081	-3.542.698.502	+34,85% (Tăng lỗ)

Giải trình chi tiết nguyên nhân biến động (Hợp nhất):

Lợi nhuận sau thuế Quý III/2026 của Công ty lỗ 13,71 tỷ đồng, tăng lỗ 3,54 tỷ đồng (tương ứng tăng 34,82%) so với số lỗ 10,17 tỷ đồng của Quý III/2025. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các yếu tố cốt lõi sau:

a) Sự sụt giảm mạnh về Doanh thu bàn giao bất động sản (-72,87%)

Doanh thu thuần Quý III/2026 đạt 10,47 tỷ đồng, giảm hơn 28,11 tỷ đồng so với cùng kỳ. Sự sụt giảm này phản ánh tác động chung từ những thách thức của thị trường bất động sản trong việc tiếp cận thanh khoản, dòng tiền người mua nhà bị thắt chặt và các vướng mắc pháp lý kéo dài trong khâu phê duyệt dự án. Do đặc thù ngành, doanh thu chỉ được ghi nhận chính thức khi hoàn tất bàn giao sản phẩm cho khách hàng; trong kỳ, Công ty chưa đến thời điểm bàn giao các dự án lớn, dẫn đến doanh thu sụt giảm mạnh trong khi các chi phí vận hành cố định vẫn phải duy trì.

b) Áp lực gia tăng từ chi phí lãi vay (+77,46%)

Chi phí tài chính trong kỳ (trong đó 100% là chi phí lãi vay) tăng mạnh lên mức 13,07 tỷ đồng, tăng 5,71 tỷ đồng so với cùng kỳ. Đây là nguyên nhân tác động lớn nhất làm gia tăng áp lực tài chính và kết quả lỗ trong kỳ. Giai đoạn thị trường chững lại làm kéo dài thời gian triển khai các dự án; các khoản dư nợ tín dụng phục vụ phát triển quỹ đất và thi công hạ tầng khi chưa đủ điều kiện bàn giao hoặc nghiệm thu ghi nhận doanh thu đồng nghĩa với việc chi phí lãi vay không đủ điều kiện vốn hóa, buộc phải hạch toán trực tiếp vào chi phí kinh doanh trong kỳ.

c) Điểm sáng từ hiệu quả tối ưu hóa chi phí và hoạt động tài chính:

Doanh thu tài chính: Đạt 7,92 tỷ đồng (tăng 2,63 tỷ đồng ~ +49,77% so với cùng kỳ), góp phần bù đắp một phần dòng tiền hoạt động.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Công ty đã chủ động tối ưu hóa bộ máy, giảm 913,18 triệu đồng (-9,87%) so với Quý III/2025. Tuy nhiên, mức giảm chi phí quản lý không đủ để bù đắp áp lực gia tăng từ chi phí lãi vay.

II. BIẾN ĐỘNG CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH TRÊN BÁO CÁO RIÊNG

Tương tự bức tranh hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ trong Quý III/2026 ghi nhận mức lỗ 10,13 tỷ đồng, tăng lỗ 3,46 tỷ đồng (tương ứng mức tăng lỗ 51,87%) so với mức lỗ 6,67 tỷ đồng của Quý III/2025.

Trong bối cảnh khó khăn chung, Ban Điều hành đã chủ động triển khai quyết liệt các biện pháp thắt chặt tài chính, cắt giảm triệt để các khoản chi phí chưa cấp thiết. Cụ thể, chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo riêng đã được tiết giảm 799,21 triệu đồng (tương ứng giảm 15,35%, từ 5,21 tỷ đồng xuống còn 4,41 tỷ đồng). Mặc dù vậy, sự sụt giảm tạm thời của doanh thu thuần cốt lõi tại công ty mẹ vẫn là nguyên nhân chính khiến kết quả kinh doanh chưa đạt kỳ vọng như cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kính báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM được biết và cập nhật thông tin.

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu HĐQT, Ban TGĐ, Phòng Kế toán.*

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

LÊ MINH TRIỀU

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Quận 7, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301822194
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 18:03:02 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2