

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

Số: 283../CV-VPI

No: 283/CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp
nhất Quý 2 năm 2025

*Explanation of the difference in after-tax
profit on Separate and Consolidated
Financial Statements for the second
quarter of 2025*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

*Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025
Ha Noi, August 29, 2025*

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
To : The State Securities Commision
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 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 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 2025, exceeding 10% compared to the same period in 2024 as follows:

Chỉ tiêu Indicators	6 tháng đầu năm 2025 first six months of 2025 (VND)	6 tháng đầu năm 2024 first six months of 2024 (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>	118.897.812.592	208.428.395.666	(89.530.583.074)	(43%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	143.898.592.714	95.688.515.366	48.210.077.348	50%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty giảm mạnh 43% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the separate financial statements for the first 6 months of 2025 for the Company decreased significantly by 43% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

Trong 6 tháng đầu năm 2024, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, bắt đầu 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 Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (“Dự án Terra Bắc Giang”) và ghi nhận doanh thu từ một số dịch vụ khác. Lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư.

In the first 6 months of 2024, the Company continued to record revenue from renting serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, began to recognise revenue from the investment project for building housing and mixed commercial homes in Sub-area 2, the 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 several other services. The profit mainly comes from the transfer of investment.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, Công ty tập trung vào hoạt động tập trung vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng các khoản đầu tư giảm mạnh so với năm trước do đó lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty giảm mạnh 43% so với cùng kỳ năm 2024.

In the first six months of 2025, the Company carried out activities similar to those in the same period of the previous year. Additionally, the Company focused on investing in the development of real estate projects. However, profit from the divestment of investments declined significantly compared to the previous year, resulting in a 43% decrease in after-tax profit in the Company's standalone financial statements for the first half of 2025 compared to the same period in 2024.

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 tăng 50% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- Consolidated after-tax profit for the first six months of 2025 increased by 50% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

Trong 6 tháng đầu năm 2024, 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.

In the first six months of 2024, the consolidated after-tax profit was primarily derived from the recognition of rental income from the Oakwood Residence Hanoi project, revenue from real estate transfers at the Terra Bac Giang project, and other service-related income.

Trong 6 tháng đầu năm 2025, cơ cấu doanh thu tương tự như cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên doanh thu đến từ chuyển nhượng bất động sản tại dự án Terra Bắc Giang tăng mạnh cùng với việc Công ty thực hiện được vốn hóa chi phí lãi vay vào giá trị đầu tư các dự án, do đó lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty tăng mạnh 50% so với cùng kỳ năm 2024.

In the first six months of 2025, the revenue structure was similar to the same period last year. However, revenue from real estate transfers at the Terra Bac Giang project increased significantly. At the same time, the company was able to capitalize interest expenses into the investment value of its projects. As a result, the company's after-tax profit in the consolidated financial report for the first half of 2025 increased by 50% compared to the same period in 2024.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 tăng mạnh 50% so với cùng kỳ năm 2024.

Therefore, consolidated after-tax profit for the first half of 2025 increased significantly compared to the same period in 2024.

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 2025 có sự chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên như sau:

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	6 tháng đầu năm 2025 <i>First six months of 2025 after review (VND)</i>	6 tháng đầu năm 2024 <i>First six months of 2025 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>	118.897.812.592	77.047.812.592	41.850.000.000	54,3%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

Công ty ghi nhận bổ sung khoản cổ tức phải thu vào sau khi nhận được thông báo chia cổ tức từ Công ty liên kết do đó Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 có sự chênh lệch trước và sau soát xét như trên.

The Company recorded additional dividend receivables after receiving a dividend declaration notice from an associate. As a result, there is a difference in the standalone interim financial statements for the first six months of the financial year ending December 31, 2025, 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.

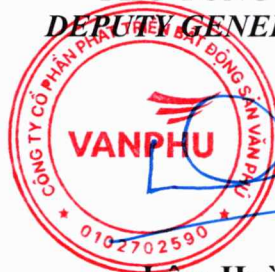
Trên đây là giải trình một số nguyên nhân làm cho lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng và hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 và chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên

The above explains the main reasons why the after-tax profit on both the separate and consolidated financial reports for the second quarter of 2025 has changed by more than 10% compared to the same period in 2024.

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



Lâm Hoàng Đăng

Nơi nhận/ Recipients:

- Như kính gửi/ As above;
- HĐQT (để báo cáo)/ Board of directors (for reporting)
- Lưu: VP-CT/ Filed: Office.