



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

Số: 93../CV-VPI
No: 93../CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2026

Explanation of the difference in after-tax profit on Separate and Consolidated Financial Statements for the first 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 1 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 first quarter of 2026 compared to the same period in 2025 as follows:

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 1 năm 2026 <i>the first quarter of 2026</i>	Quý 1 năm 2025 <i>the first quarter of 2025</i>	Chênh lệch Difference	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	3.552.774.030	42.801.316.674	(39.248.542.644)	(92%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	26.507.974.023	142.200.838.099	(115.692.864.076)	(81%)

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 4 năm 2026
Ha Noi, April 29, 2026



Lý do như sau/The reasons are as follows:

- **Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2026 của Công ty giảm mạnh 92% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- **Profit after tax on the Company's standalone financial statements for Q1 2026 decreased sharply by 92% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:**

Trong Quý 1 năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, tiếp tục 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.

In the first quarter of 2025, the Company continued to recognize revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, as well as from the residential and mixed-use commercial development project in Subdivision No. 2, the southern urban area of Bac Giang City, located in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province (the 'Terra Bac Giang Project'), along with revenue from various other services.

Trong Quý 1 năm 2026, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và bắt đầu 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 tập trung 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 lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the first quarter of 2026, the Company recorded revenue from the rental of serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and began recognizing revenue from the transfer of real estate products at the Van Phu Urban Area project in Hanoi. In addition, the Company is focusing on completing real estate products at the projects to hand over to customers in the following quarters; therefore, the after-tax profit in the Company's separate financial statements for the first quarter of 2026 decreased sharply compared to the same period in 2025.

- **Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty giảm mạnh 81% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:**
- **After-tax profit on the consolidated financial statements for Q1 2026 of the Company decreased sharply by 81% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:**

Trong Quý 1 năm 2026, Công ty và các Công ty con đang tập trung xây dựng hoàn thiện sản phẩm bất động sản tại các dự án để bàn giao cho khách hàng trong các quý tiếp theo và chỉ ghi nhận doanh thu chính từ hoạt động cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và bắt đầu ghi nhận doanh thu từ việc chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản tại Khu đô thị Văn Phú tại Hà Nội. Do đó lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2025.

In the first quarter of 2026, the Company and its subsidiaries are focusing on completing real estate products at the projects to hand over to customers in the following quarters and only recognize main revenue from the rental activities of service apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and start recognizing revenue from the transfer of real estate products at the Van Phu Urban Area in Hanoi. Therefore, the after-tax profit on the consolidated financial statements for the first quarter of 2026 of the Company decreased sharply 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 1 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 first quarter of 2026 has changed by more than 10% compared to the same period in 2025.

Trân trọng/*Sincerely./.*

Nơi nhận/ Recipients:

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

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

