

Số/No: **346**./CV-VPIV/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau
thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp
nhất Quý 3 năm 2025*Explanation of the difference in after-tax
profit on Separate and Consolidated
Financial Statements for the third
quarter of 2025*Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025
Ha Noi, October 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
COMPANYMã 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 III 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 why the post-tax profit after corporate income tax indicator in the separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2025 changed by more than 10% compared to the same period in 2024 as follows:

Chỉ tiêu Indicators	Quý III năm 2025 The third quarter of 2025	Quý III năm 2024 The third quarter of 2024	Chênh lệch Difference (VND)	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	94.789.827.460	65.021.290.614	29.768.536.846	46%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	119.029.791.362	109.958.324.910	9.071.466.452	8%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 46% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- *Profit after tax on the Company's separate financial statements for Q3 2025 increased sharply by 46% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:*

Trong Quý 3 năm 2024, Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và 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"). Lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng sản phẩm bất động sản tại dự án Dự án Terra Bắc Giang.

In the third quarter of 2024, the Company recognised revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and recognised revenue from the Residential and Mixed-use Commercial Construction Investment Project in Subzone 2, Southern Urban Area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province ("Terra Bac Giang Project"). The profit mainly came from the transfer of real estate products at the Terra Bac Giang Project.

Trong Quý 3 năm 2025, Công ty ngoài việc ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi và doanh thu chuyển nhượng bất động sản các dự án Terra Bắc Giang và dự án Vlasta Sầm Sơn (tại phường Nam Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa), Công ty còn nhận được lợi nhuận được chia từ Công ty con. Do đó lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 46% so với cùng kỳ năm 2024.

In the third quarter of 2025, in addition to recognizing revenue from the rental of serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project and revenue from the transfer of real estate in the Terra Bac Giang and Vlasta Sam Son projects, the Company also received profit shares from its subsidiaries. As a result, the post-tax profit in the Company's separate financial statements for the third quarter of 2025 increased significantly by 46% compared to the same period in 2024.

- 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 Quý III năm 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024.

Above is an explanation of some reasons causing the net profit after corporate income tax in the separate financial statements for Quarter III of 2025 to change by more than 10% compared to the same period in 2024.

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