



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ - INVEST**
VAN PHU – INVEST INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

Số: 85./CV-VPI

No: 85./CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế trên BCTC riêng và BCTC
hợp nhất năm 2024

*Explanation of the difference in
after-tax profit on Separate and
Consolidated Financial Statements
for the year 2024*

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 ĐẦU TƯ VĂN PHÚ – INVEST
Name of organization: VAN PHU – INVEST INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Mã chứng khoán/Stock symbol: VPI
Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, Phường Trung Liet, Quận Đống Đa, TP Hà Nội
Address: No. 104 Thai Thinh Street, Trung Liet ward, Dong Da district, Ha Noi city.



Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest (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 năm 2024 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2023 như sau:

Van Phu Investment Joint Stock Company – Invest (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 year 2024 compared to the same period in 2023 as follows:

Chỉ tiêu Indicators	Năm 2024 In 2024	Năm 2023 In 2023	Chênh lệch Difference	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	360.656.361.270	607.106.020.641	(246.449.659.371)	(41%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	303.899.468.323	450.750.006.472	(146.850.538.149)	(33%)

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty giảm mạnh 41% so với năm 2023 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the Company's 2024 separate financial statements decreased sharply by 41% compared to 2023 due to the following reasons:

Năm 2023, Công ty ghi nhận lợi nhuận trên cơ sở ghi nhận doanh thu từ cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, doanh thu từ chuyển nhượng các căn hộ tại dự án The Terra An Hưng và lợi nhuận được chia từ các công ty con. Trong đó, lợi nhuận được chia từ các công ty con chiếm tỷ trọng lớn trên tổng lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng.

In 2023, the Company recorded profit on the basis of revenue from leasing serviced apartments at Oakwood Residence Hanoi project, revenue from the transfer of apartments at The Terra An Hưng project and profits shared from subsidiaries. In which, profits distributed from subsidiaries account for a large proportion of the total profit after tax on the separate financial statements.

Năm 2024, ngoài việc tiếp tục ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, Công ty 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 doanh thu từ một số dịch vụ khác, không phát sinh việc chia lợi nhuận từ các công ty con.

In 2024, in addition to continuing to record revenue from leasing serviced apartments at Oakwood Residence Hanoi project, the Company will record revenue from the investment project to build houses and mixed commercial houses in Subdivision No. 2, the southern urban area of Bac Giang city in Dinh Ke ward, Bac Giang city, Bac Giang province (“Terra Bac Giang Project”) and revenue from a number of other services, do not incur profit sharing from subsidiaries.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023.

Therefore, the profit after tax on the 2024 separate financial statements decreased sharply compared to 2023.

- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 giảm 33% so với năm 2023 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the 2024 consolidated financial statements decreased by 33% compared to 2023 due to the following reasons:

Năm 2023, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở ghi nhận doanh thu từ cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, doanh thu từ chuyển nhượng các căn hộ tại Dự án The Terra An Hưng, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu biệt thự Hùng Sơn, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (“Dự án Vlasta Sầm Sơn”) và một số doanh thu dịch vụ khác.

In 2023, the Company recorded profit after tax on the consolidated financial statements on the basis of recording revenue from leasing serviced apartments at Oakwood Residence Hanoi project, revenue from the transfer of apartments at The Terra An Hưng Project, Hung Son Villa Infrastructure Investment and Business Project, Sam Son city, Thanh Hoa province (“Vlasta Sam Son Project”) and a number of other service revenues.

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. Ngoài ra, Công ty và các công ty con đang trong giai đoạn tập trung phát triển một số dự án bất động sản tiềm năng tại Hải Phòng, Bắc Ninh,... dự kiến ghi nhận doanh thu vào các năm tiếp theo.

In 2024, the after-tax profit in the consolidated financial statements came from revenue recognized from leasing apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, revenue from the transfer of real estate at the Terra Bac Giang project, and some other service revenues. Additionally, the Company and its subsidiaries are currently focusing on the development of several potential real estate projects in Hai Phong, Bac Ninh, etc., with revenue expected to be recognized in the following years.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 giảm mạnh so với năm 2023.

Therefore, the profit after tax on the consolidated financial statements in 2024 decreased sharply compared to 2023.

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 năm 2024 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2023.

The above explains the main reasons why the after-tax profit on both the separate and consolidated financial reports for the year 2024 has changed by more than 10% compared to the same period in 2023.

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*



Lâm Hoàng Đăng