



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

Số: **115**./CV-VPI

No: **115**./CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất Quý 1 năm 2025

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

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 Trung Liệt, 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 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 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 of over 10% in the net after-tax profit on the Separate and Consolidated Financial Statements for the first quarter of 2025 compared to the same period in 2024 as follows:

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Quý 1 năm 2025 <i>the first quarter of 2025</i>	Quý 1 năm 2024 <i>the first quarter of 2024</i>	Chênh lệch Difference	% tăng /(giảm) % increase /(decrease)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng <i>Profit after tax on separate financial statements</i>	42.801.316.674	240.362.610.752	(197.561.294.078)	(82%)
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất <i>Profit after tax on consolidated financial statements</i>	142.200.838.099	69.855.458.740	72.345.379.359	104%

Lý do như sau/The reasons are as follows:

- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025 của Công ty giảm mạnh 82% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the Company's standalone financial statements for Q1 2025 decreased sharply by 82% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

Trong Quý 1 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 Dĩnh 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 vào Công ty con.

In Q1 2024, the Company continued to record revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, began recognizing revenue from the housing development project, mixed-use commercial and residential buildings at Subzone 2, South Urban Area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province (“Terra Bac Giang Project”), and recorded revenue from other services. Profit mainly came from the disposal of investment in a subsidiary.

Trong Quý 1 năm 2025, ngoài việc ghi nhận doanh thu cho thuê các căn hộ dịch vụ tại dự án Oakwood Residence Hanoi, Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu từ dự án Dự án Terra Bắc Giang và ghi nhận doanh thu từ một số dịch vụ khác. Trong đó, doanh thu từ Dự án Terra Bắc Giang tăng so với Quý 1 năm 2024. Tuy nhiên, do lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư trong Quý 1 năm 2025 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2024 nên lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2024.

In the first quarter of 2025, in addition to recognizing revenue from leasing serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, the Company continued to record revenue from the Terra Bac Giang Project and from several other services. Including, revenue from the Terra Bac Giang Project increased compared to the first quarter of 2024. However, due to a sharp decline in profit from the divestment of an investment in Q1 2025 compared to the same period in 2024, the Company's after-tax profit in its standalone financial statements for Q1 2025 significantly decreased compared to the same period in 2024.

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2025 tăng 104% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the Consolidated Financial Statements for Q1 2025 increased by 104% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

Trong Quý 1 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 Q1 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.

Trong Quý 1 năm 2025, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Tuy nhiên, chi phí lãi vay trong Quý 1 năm 2025 giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước do Công ty và các công ty con đã tắt toán các khoản vay đến hạn.

In Q1 2025, the after-tax profit on the consolidated financial statements was derived from revenue recognition from apartment leasing at the Oakwood Residence Hanoi project, real estate transfer revenue from the Terra Bac Giang project, and other service revenues. Additionally, interest expenses in Q1 2025 decreased significantly compared to the same period last year due to the Company and its subsidiaries settling maturing loans.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2025 tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2024.

Therefore, the after-tax profit on the consolidated financial statements for Q1 2025 increased significantly 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 và hợp nhất Quý 1 năm 2025 thay đổi trên 10% so với cùng kỳ năm 2024.

The above explains the main reasons why the after-tax profit on both the separate and consolidated financial reports for the first quarter of 2025 has changed 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