CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ
DN: C=VN, S=Hà Nội, L=Quận Đống Đa, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102702590
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 19:54:17
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

VANPHU

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

Số: 272./CV-VPI
No: 272./CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2026
Explanation of the difference in after-tax profit on Separate and Consolidated Financial Statements for the third quarter of 2026

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Ha Noi, Oct 30, 2026

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 Đống 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 3 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 third quarter of 2026 compared to the same period in 2025 as follows:

Chỉ tiêu ***Indicators***	**Quý 3 năm 2026** ***the third quarter of 2026***	**Quý 3 năm 2025** ***the third quarter of 2025***	**Chênh lệch Difference**	**% tăng /(giảm) % increase /(decrease)**
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng *Profit after tax on separate financial statements*	17.473.961.030	94.789.827.460	(77.315.866.430)	-82%
Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất *Profit after tax on consolidated financial statements*	20.195.336.444	119.029.791.362	(98.834.454.918)	-83%

Lý do như sau/*The reasons are as follows:*

- ***Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty giảm mạnh 82% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:***

- ***Profit after tax on the Company's standalone financial statements for Q3 2026 decreased sharply by 82% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:***

Trong Quý 3 năm 2026, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước và tiếp tục ghi nhận doanh thu từ việc chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản tại dự án Vlasta Sầm Sơn (tại phường Nam Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa). Tuy nhiên do tình hình lãi suất tăng cao, nhu cầu mua bất động sản giảm mạnh dẫn đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2026.

In Q3 2026, the Company carried out activities similar to the same period last year and continued to record revenue from the transfer of real estate products at the Vlasta Sam Son project (in Nam Sam Son Ward, Thanh Hoa Province). However, due to high interest rates, the demand for real estate dropped significantly, leading to a sharp decrease in revenue and after-tax profit on the Company's standalone financial statements for Q3 2026 compared to the same period in 2026.

- ***Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty giảm mạnh 83% so với cùng kỳ năm 2025 do các nguyên nhân sau:***

- ***Profit after tax in the consolidated financial statements for Q3 2026 dropped sharply by 83% compared to the same period in 2025 due to the following reasons:***

Trong Quý 3 năm 2026, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước và tiếp tục ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản tại dự án Vlasta Thủy Nguyên (tại Thành phố Hải Phòng) và dự án Vlasta Sầm Sơn (tại phường Nam Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa). Tuy nhiên do tình hình lãi suất tăng cao, nhu cầu mua bất động sản giảm mạnh dẫn đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026 của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2026.

In Q3 2026, the Company carried out activities similar to the same period last year and continued to record real estate transfer revenue from the Vlasta Thủy Nguyên project and the Vlasta Sầm Sơn project (in Nam Sầm Sơn Ward, Thanh Hóa Province). However, due to high interest rates, the demand for real estate sharply decreased, leading to a strong decreased in revenue and net profit on the Company's consolidated financial statements for Q3 2026 compared to the same period in 2026.

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.

VANPHU

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 3 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 third quarter of 2026 has changed by more than 10% compared to the same period in 2025.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VẠN PHÚ
VANPHU
0102702590

Đỗ Thị Thanh Phương

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