

Số: 224./CV-VPI

No: 224./CV-VPI

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau  
thuế trên BCTC riêng và BCTC hợp  
nhất Quý 2 năm 2025

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2025  
Ha Noi, April 28, 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 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 chi tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 2 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 second quarter of 2025 compared to the same period in 2024 as follows:

| <b>Chỉ tiêu<br/>Indicators</b>  | <b>Quý 2 năm 2025<br/>the second<br/>quarter of 2025<br/>(VND)</b> | <b>Quý 2 năm 2024<br/>the second<br/>quarter of 2024<br/>(VND)</b> | <b>Chênh lệch<br/>Difference<br/>(VND)</b> | <b>% tăng<br/>/(giảm)<br/>%<br/>increase<br/>/(decrease)</b> |
|---|--|--|--|--|
| Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng<br><i>Profit after tax on separate financial statements</i>        | 34.246.495.918   | (29.674.937.302)   | 63.921.433.220                             | 215%   |
| Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất<br><i>Profit after tax on consolidated financial statements</i> | 6.651.497.416  | 27.051.503.736   | (20.400.006.320)                           | (75%)  |

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

- Lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 215% so với cùng kỳ năm 2024 (Quý 2 năm 2024 bị lỗ, sang Quý 2 năm 2025 chuyển thành lãi) do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the Company's standalone financial statements for Q2 2025 increased sharply by 215% compared to the same period in 2024 (the second quarter of 2024 recorded a loss, turning into a profit in the second quarter of 2025) due to the following reasons:

Trong Quý 2 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 Đình Kê, 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 bất động sản.

In the second quarter of 2024, the company continued to record revenue from the leasing of serviced apartments at the Oakwood Residence Hanoi project, began to recognise revenue from the residential construction investment project, mixed-use commercial housing at Zone 2, the southern urban area of Bac Giang City in Dinh Ke Ward, Bac Giang City, Bac Giang Province ("Terra Bac Giang Project") and recorded revenue from various other services. The profit primarily derived from real estate transfers.

Trong Quý 2 năm 2025, Công ty thực hiện các hoạt động tương tự như cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, Công ty thực hiện đánh giá lại việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư từ Quý 1 năm 2025 do đó lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025 của Công ty tăng mạnh 215% so với cùng kỳ năm 2024.

In the second quarter of 2025, the company carried out activities similar to those in the same period last year. Additionally, the company reassessed the provisions for investments from the first quarter of 2025, resulting in a significant increase of 215% in after-tax profit in the individual financial report for the second quarter of 2025 compared to the same period in 2024.

- Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 giảm 75% so với cùng kỳ năm 2024 do các nguyên nhân sau:
- Profit after tax on the Consolidated Financial Statements for Q2 2025 decreased by 75% compared to the same period in 2024 due to the following reasons:

Trong Quý 2 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 the second quarter of 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 2 năm 2025, 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. Tuy nhiên chi phí quản lý doanh nghiệp Quý 2 năm 2025 tăng mạnh do Công ty đang trong giai đoạn tăng quy mô nhân sự và đẩy mạnh nhận diện thương hiệu để chuẩn bị công tác bán hàng các dự án đang triển khai.

In the second quarter of 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. However, management expenses in the second quarter of 2025 have significantly increased as the company is in a phase of expanding its workforce and intensifying brand awareness in preparation for sales activities for the ongoing projects.

Do vậy, lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2 năm 2025 giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2024.

Therefore, the after-tax profit on the consolidated financial statements for the second quarter of 2025 decreased 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 2 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 second quarter of 2025 has changed by more than 10% compared to the same period in 2024.*

Trân trọng/*Sincerely./.*

**TU. 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**