



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 23/2025/CV-VPH
No: 23/2025/CV-VPH

TP. HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2025
Ho Chi Minh City, March 27, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG DISCLOSURE OF UNUSUAL INFORMATION

(Về việc: Giải trình biến động kết quả kinh doanh và ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024)

(Re: Explanation of Business Performance Fluctuations and Emphasis of Matter in the Financial Statements)

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ Viet Nam Exchange;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM/ Ho Chi Minh Stock Exchange.

Tên Công ty/ Name of organization: Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng/ Van Phat Hung Corporation

Mã chứng khoán/ Stock Code: VPH

Trụ sở chính/ Head Office: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ 2nd Floor, Tulip Tower, No. 15 Hoang Quoc Viet Street, Phu Thuan Ward, District 7, Ho Chi Minh City

Điện thoại/ Telephone: 028. 37850011

Loại thông tin công bố/ Type of disclosure : 24h/ 24 hours 72h/ 72 hours

Yêu cầu/ Request Bất thường/ Abnormal Định kỳ/ Periodic

Nội dung thông tin công bố/ Disclosed Information:

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng công bố công văn giải trình biến động kết quả kinh doanh và ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính năm 2024.

Van Phat Hung Corporation announces the official letter explaining the fluctuations in business performance and the emphasis of matter in the 2024 financial statements.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn www.vanphathung.com mục "Quan hệ Cổ đông".

This information has been disclosed on the Company's website at www.vanphathung.com under the "Investor Relations" section

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Email: contact@vanphathung.com.vn

www.vanphathung.com



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

We hereby certify that the disclosed information is accurate and undertake full legal responsibility for the content of this disclosure.

Nơi nhận/ Recipients:

- *Như trên/ As addressed;*
- *Lưu Công ty/ Company archives.*

**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG/ ON
BEHALF OF VAN PHAT HUNG CORPORATION
Người Phụ trách Công Bố Thông Tin/ Authorized
Representative for Information Disclosure**



PHÙNG ĐIỀN TRỌNG



TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Số: 22 /2025/CV-VPH

V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh và ý kiến
nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024.

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và sửa đổi bổ sung Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: **VPH**) xin được giải trình biến động kết quả kinh doanh (“KQKD”) và lưu ý về ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính năm 2024 (“BCTC”) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán VACO – Chi nhánh TPHCM như sau:

1. Biến động kết quả kinh doanh trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Chênh lệch: tăng (+), giảm (-)	Tỷ lệ
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)-(3)	(5)=(4)/(3)
1. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC Riêng)	137.332.323.488	43.794.500.925	93.537.822.563	213,6%
2. Lợi nhuận sau thuế TNDN (BCTC hợp nhất)	129.495.788.002	(821.558.557)	130.317.346.559	-

Kết quả kinh doanh năm 2024 ở BCTC riêng & hợp nhất tăng lần lượt là 93,5 tỷ đồng và 130,3 tỷ đồng nguyên nhân do trong kỳ Công ty đã ghi nhận chuyển nhượng 99% cổ phần Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè và không ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản so với năm 2023. Việc chuyển nhượng cổ phần này đã đem về lợi nhuận đáng kể cho Công ty và giúp cho Công ty vượt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua.

2. Giải trình về vấn đề y kiến nhân mạnh trên Báo cáo tài chính:

Ý kiến kiểm toán: “Nhu trình bày tại Thuyết minh số 1 – Thông tin khái quát, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm 2024, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Bất Động sản Nhà Bè, đồng thời hoàn tất giao dịch mua mới Công ty con gián tiếp - Công ty Cổ phần Phòng khám Đa khoa Dĩ An. Do vậy số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chỉ mang tính tham khảo và không so sánh được”

Ý kiến giải trình của Công ty chúng tôi như sau:

Ngày 01 tháng 08 năm 2024, Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với nhà đầu tư khác để chuyển nhượng 99% cổ phần Công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè. Trong Quý 4 năm 2024 Công ty chúng tôi cũng đã thực hiện việc hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc và tiền phạt cho Công ty TNHH Lotte Land do việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng 55% cổ phần ở Công ty con này. Đến nay công việc chuyển nhượng toàn bộ vốn tại Công ty con - Công ty Cổ phần Bất động sản Nhà Bè đã hoàn tất.

Đồng thời trong Quý 4 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Định An (Công ty con của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng) cũng đã thực hiện nhận chuyển nhượng 99% cổ phần của Công ty Cổ Phần Phòng Khám Đa Khoa Dĩ An (Công ty con gián tiếp) nhằm mục đích đầu tư vào lĩnh vực y tế trong thời gian tới.

Vì thế các số liệu năm 2024 có liên quan đến 02 Công ty con này đối với năm 2023 là không so sánh được do 01 Công ty đã thoái vốn và 01 Công ty được mua mới.

3. Lưu ý của kiểm toán về trình bày lại các chỉ tiêu trên báo cáo đầu kỳ:

Ý kiến giải trình của Công ty chúng tôi như sau:

Trong kỳ, báo cáo tài chính kiểm toán có trình bày lại các chỉ tiêu số cuối kỳ của năm 2023 (Số đầu kỳ của năm 2024) cho phù hợp như: Phải thu ngắn hạn, phải thu dài hạn trên Bảng Cân Đối Kế Toán và khấu hao tài sản cố định, tăng giảm các khoản phải thu trên Bảng lưu chuyển tiền tệ. Chi tiết số liệu đã được ghi rõ trong thuyết minh số 33 của Báo cáo tài chính riêng và thuyết minh số 42 của Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty cam kết các nội dung giải trình nêu trên là đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung thông tin công bố.

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng tran trọng báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh./.

Trân trọng.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



VÕ NGUYỄN NHƯ NGUYỄN





VAN PHÁT HUNG

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

Ho Chi Minh City, 27th March 2025

No: *22* /2025/CV-VPH
V/v: *Explanation of Fluctuations in Business Results and Emphasis in the Auditor's Opinion on the 2024 Audited Financial Statements.*

To: - **State Commission of Vietnam;**
- **Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE);**

Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated 16th November 2020 and amendments and supplements under Circular 68/2024/TT-BTC dated 18th September 2024 issued by the Ministry of Finance, guiding information disclosure on the stock market.

Van Phat Hung Corporation “VPH Corp” (Stock Code: **VPH**) would like to provide an explanation regarding the fluctuations in business results and the auditor’s emphasis on the audited Financial Statements for 2024 ("Financial Statements") which were audited by VACO Auditing Co., Ltd. – VACO Ho Chi Minh as follows:

1. Fluctuations in Business Results on the Audited Financial Statements in 2024 compared to the same period last year:

Unit: VND

TARGETS	Year		Spread: up (+), down (-)	Precent (%)
	2024	2023		
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4 = 2-3</i>	<i>5 = 4/3</i>
Net profit after corporate income tax (Separate Financial Statements)	137.332.323.488	43.794.500.925	93.537.822.663	213,6%
Net profit after corporate income tax (Consolidated Financial Statements)	129.495.788.002	(821.558.557)	130.317.346.559	-

The company’s Business results in 2024, as reflected in both the separate and consolidated financial statements, increased by VND 93,5 billion and VND 130,3 billion, respectively. This was primarily due to the recognition of the transfer of 99% of shares in Nha Be Land Corporation. Unlike 2023, the company did not record real estate transfer revenue. This share transfer generated significant profits for VPH Corp, enabling the company to exceed its planned profit targets.

CÔNG TY CỔ PHẦN VAN PHÁT HUNG

Tầng 2, Tòa nhà Tulip, Số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM
ĐT: (028) 3785 0011 - 3785 8888 - Email: contact@vanphathung.com.vn



2. Explanation of the Auditor's Emphasis on the Financial Statements:

The Auditor's Report states: "As stated in noted 1 – General information of the consolidated financial statements, in 2024, the Company completed the transfer of its entire capital in its Subsidiary – Nha Be Land Corporation and acquired a new indirect subsidiary – Di An General Clinic Joint Stock Company. Therefore, the comparative figures presents in the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023, which are for reference only and are not directly comparable".

VPH Corporation provides the following explanation:

On August 1, 2024, the company signed a contract with another investor to transfer 99% of the shares of its subsidiary, Nha Be Land Corporation. In the 4th quarter of 2024, our company also refunded the deposit and paid related penalties to Lotte Land Co., Ltd due to the termination of the contract for the transfer of 55% of shares in this subsidiary. Up to now, the transfer of all capital at the subsidiary – Nha Be Land Corporation – has been completed.

At the same time, in the 4th quarter of 2024, our company has also acquired 99% of the shares of Di An General Clinic Joint Stock Company (an indirect subsidiary) for the purpose of investing in the medical sector in the future.

Therefore, the financial figures related to these two subsidiaries in 2024 are not comparable to those in 2023, as one company was divested and a new company was acquired.

3. Auditor's Attention to Restating key Financial Indicators

During the audit, certain financial indicators from the end of 2023 (which serve as the opening balances for 2024) were restated for accuracy: The adjustments include short-term and long-term receivables on the balance sheet, fixed assets depreciation, and changes in receivables on the Cash Flow Statement. The detailed explanations of the adjustments are provided in Note 33 of the Separate Financial Statements and Note 42 of the Consolidated Financial Statements.

Van Phat Hung Corporation hereby affirms that the above explanations are accurate and the Company takes full responsibility for the disclosed information.

This report is respectfully submitted to the State Securities Commission of Vietnam, Ho Chi Minh City Stock Exchange./.

On and for behalf of

VAN PHAT HUNG CORPORATION



VO NGUYEN NHU NGUYEN

