

Số: 71 /2026/CV-VPH
No: 71 /2026/CV-VPH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23. tháng 09. năm 2026
Ho Chi Minh City, September 23., 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG **EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ State Securities Commission of Vietnam;
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM/ Ho Chi Minh Stock Exchange.

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ Phần Vạn Phát Hưng/ *Van Phat Hung Corporation*

- Mã chứng khoán/ Stock Code: VPH
- Địa chỉ/Address: Tầng 2, Tòa nhà Tulip, số 15 Hoàng Quốc Việt, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh/ 2nd Floor, Tulip Tower, No. 15 Hoang Quoc Viet Street, Phu Thuan Ward, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028.37850011
- E-mail: info@vanphathung.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:

Giải trình đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo/ *Explanation of measures and a remedial roadmap for the warning status of securities*

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 published on the Company's official website at www.vanphathung.com under the “Investor Relations” section.*



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 HÙNG
BEHALF OF VAN PHAT HUNG CORPORATION

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY



LÊ MINH TRIỀU



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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 70 /2026/CV-VP
No: 70 /2026/CV-VP
Về việc: Giải trình phương
án khắc phục diện cảnh báo
*Explanation of Measures to
Remedy the Warning Status*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23... tháng 09.. năm 2026
Ho Chi Minh City, September 23., 2026

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam;*
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. HCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange.*

- Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán/ *Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market;*
- Căn cứ Thông báo số 1889/TB-SGDHCM ngày 16/09/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về tình trạng chứng khoán của cổ phiếu/ *Pursuant to Notice No. 1889/TB-SGDHCM dated September 16, 2026 of the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the status of shares;*
- Căn cứ Quyết định số 713/QĐ-SGDHCM ngày 16/09/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc đưa cổ phiếu vào diện cảnh báo/ *Pursuant to Decision No. 713/QĐ-SGDHCM dated September 16, 2026 of the Ho Chi Minh City Stock Exchange on placing shares under warning;*
- Căn cứ Công văn số 1496/SGDHCM-NY ngày 16/09/2026 của Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo/ *Pursuant to Official Letter No. 1496/SGDHCM-NY dated September 16, 2026 of the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding measures and a remedial roadmap for the warning status of securities.*

CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG

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

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: VPH) xin giải trình nội dung tình trạng chứng khoán bị cảnh báo như sau/ Van Phat Hung Corporation (Stock Code: VPH) respectfully provides an explanation regarding the warning status of its securities as follows:

Giải trình lý do chậm nộp Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2026 đã được kiểm toán (quá 15 ngày so với thời hạn quy định)/ *Explanation for the late submission of the Audited Semi-Annual Financial Statements for 2026 (over 15 days beyond the prescribed deadline):*

1. Nguyên nhân chậm nộp/ Reason for Late Submission:

Công ty đã hoàn tất và thực hiện công bố Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét năm 2026 vào ngày 15/09/2026. Tuy nhiên, thời điểm công bố đã chậm 17 ngày so với quy định (hạn chót là 29/08/2026). Sự chậm trễ khách quan này xuất phát từ các nguyên nhân trọng yếu sau/*The Corporation finalized and disclosed its Reviewed Semi-Annual Financial Statements for 2026 on September 15, 2026. However, the disclosure date was delayed by 17 days beyond the prescribed deadline (the cutoff date being August 29, 2026). This objective delay stemmed from the following material reasons:*

Tính chất phức tạp của các thủ tục thu thập bằng chứng kiểm toán liên quan đến dự án trọng điểm/ Complex nature of procedures for collecting audit evidence related to key projects:

Trong kỳ soát xét 6 tháng đầu năm 2026, đơn vị kiểm toán (Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn UHY) và Công ty đã thực hiện rà soát chuyên sâu tính đầy đủ của các hồ sơ tạm ứng mua đất (số dư 60,00 tỷ đồng) và các khoản hợp tác kinh doanh/đầu tư phát triển quỹ đất dự án (tổng số dư ~300,93 tỷ đồng). Do tính chất đặc thù kéo dài của pháp lý của các dự án và việc thu thập chứng thư định giá độc lập từ các đối tác hợp tác kinh doanh cần thêm nhiều thời gian để đối chiếu thực địa, các bên đã phải kéo dài thời gian làm việc để đảm bảo tính thận trọng tối đa cho số liệu/ *During the 6-month review period for the first half of 2026, the auditing firm (UHY Auditing and Consulting Company Limited) and the Corporation conducted an in-depth review regarding the completeness of documentation for land purchase advances (outstanding balance of VND 60.00 billion) and business/investment cooperation items for project land bank development (total outstanding balance of ~VND 300.93 billion). Due to the prolonged, specialized nature of project legal procedures and the fact that acquiring independent*

valuation certificates from business cooperation partners required additional time for field reconciliation, the parties were obligated to extend working time to ensure maximum conservatism for the figures.

Đánh giá toàn diện các yếu tố giả định hoạt động liên tục/ *Comprehensive assessment of going concern assumptions:*

Nhằm đưa ra đánh giá khách quan về chênh lệch vốn lưu động ngắn hạn và nghĩa vụ nợ, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã phải làm việc liên tục với các tổ chức tín dụng và hoàn tất các thủ tục pháp lý đối với Cam kết hỗ trợ tài chính toàn diện từ Chủ tịch HĐQT, đảm bảo cơ sở vững chắc cho tính liên tục của hoạt động kinh doanh/ *In order to provide an objective assessment of the net working capital deficit and debt obligations, the Board of Directors and the Management Board held continuous working sessions with credit institutions and finalized legal procedures regarding the Comprehensive Financial Support Commitment from the Chairman of the Board of Directors, ensuring a solid foundation for the going concern of business operations.*

2. Biện pháp khắc phục/ *Remedial Measures*

Để sớm đưa cổ phiếu VPH ra khỏi diện cảnh báo theo quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán, Công ty triển khai lộ trình hành động chi tiết như sau/ *To promptly have VPH shares removed from warning status in accordance with the regulations of the Stock Exchange, the Corporation is implementing a detailed action roadmap as follows:*

STT/ No.	Nhiệm vụ trọng tâm/ Core Objective	Giải pháp thực hiện cụ thể/ Specific Implementation Solution	Thời hạn hoàn thành/ Timeline	Bộ phận chịu trách nhiệm/ Responsible Department
1	Xử lý dứt điểm các vướng mắc hồ sơ kiểm toán cho BCTC năm 2026/ <i>Definitive resolution of audit documentation issues for the</i>	Hoàn thiện toàn bộ chứng từ thanh quyết toán tạm ứng mua đất của cá nhân, phối hợp cùng đơn vị kiểm toán thực hiện đối chiếu thực địa/ <i>Finalize all advance payment settlement documentation for land purchases by individuals, and coordinate with the auditing firm to conduct field reconciliations.</i>	Từ Quý IV/2026 đến 31/01/2027/ <i>From Q4/2026 to January 31, 2027</i>	Ban TGD, Ban Quản lý Dự án, Phòng Tài chính - Kế toán/ <i>Management Board, Project Management Board, Finance & Accounting Department</i>

	2026 <i>Financial Statements</i>	Thu thập đầy đủ chứng thư định giá độc lập và phụ lục bảo đảm tài sản cho các khoản hợp tác kinh doanh (~300,93 tỷ đồng) để xóa bỏ ý kiến ngoại trừ tại kỳ kiểm toán năm 2026/ <i>Collect all independent valuation certificates and asset collateral addendums for business cooperation items (~VND 300.93 billion) to eliminate the qualified opinion in the 2026 audit period.</i>		
2	Tái cấu trúc dòng tiền & Bảo đảm an toàn vốn lưu động/ <i>Cash flow restructuring & Preserving net working capital safety</i>	Thực thi cam kết hỗ trợ vốn từ Chủ tịch HĐQT song song với việc tái cấu trúc các khoản nợ vay ngân hàng./ <i>Execute the financial support commitment from the Chairman of the Board of Directors in parallel with restructuring bank loan debts.</i> Đẩy nhanh hoàn thiện pháp lý dự án để sớm mở bán/chuyển nhượng tạo dòng tiền ròng thực tế, khắc phục tình trạng âm vốn lưu động/ <i>Accelerate the completion of project legal procedures to promptly initiate sales/transfers, generating actual net cash flows and overcoming the net working capital deficit.</i>	Xuyên suốt Quý IV/2026 - Năm 2027/ <i>Throughout Q4/2026 - 2027</i>	HĐQT, Ban TGD & Khối Tài chính/ <i>Board of Directors, Management Board & Finance Division</i>
3	Cải tiến quy trình lập & công bố BCTC định kỳ/ <i>Improving the preparation and disclosure process for periodic Financial Statements</i>	Rà soát số liệu và khóa sổ kế toán sớm tối thiểu 10 ngày trước kết thúc kỳ báo cáo/ <i>Review financial data and execute early accounting book closure at least 10 days prior to the end of the reporting period.</i> Phối hợp với đơn vị kiểm toán ký hợp đồng và triển khai công tác kiểm toán trước thực địa cho kỳ BCTC năm 2026 ngay từ tháng 11/2026./ <i>Partner with the auditing firm to execute the contract and launch interim audit engagements for the 2026 financial reporting period starting directly in November 2026</i>	Áp dụng ngay từ kỳ BCTC Quý 3/2026/ <i>Applied immediately starting from the Q3/2026 Financial Statements</i>	Phòng Kế toán & Ban Quan hệ Cổ đông/ <i>Accounting Department & Investor Relations (IR) Department</i>

	Bổ trí nhân sự chuyên trách kiểm soát tiến độ công bố thông tin, bảo đảm phát hành BCTC Quý 3/2026, Quý 4/2026 và BCTC kiểm toán năm 2026 đúng hoặc trước thời hạn quy định/ <i>Assign dedicated personnel to monitor and control information disclosure progress, ensuring that the Q3/2026, Q4/2026 Financial Statements, and the 2026 Audited Financial Statements are issued on or before the prescribed deadlines.</i>	
--	--	--

3. Cam kết của doanh nghiệp/ *Corporate Commitments*

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng cam kết tuân thủ nghiêm túc các nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định của Luật Chứng khoán và Thông tư số 96/2020/TT-BTC/ *Van Phat Hung Corporation commits to strictly complying with all periodic and extraordinary reporting and information disclosure obligations in accordance with the Law on Securities and Circular No. 96/2020/TT-BTC.*

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng kính báo cáo để Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh được biết và theo dõi/ *Van Phat Hung Corporation respectfully submits this report to the State Securities Commission and the Ho Chi Minh City Stock Exchange for their information and supervision.*

Nơi nhận/ *Recipients:*

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

TM. CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN PHÁT HƯNG
BEHALF OF VAN PHAT HUNG CORPORATION

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY



LÊ MINH TRIỀU