

Số: 69/2026/CV-VPH

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 09 năm 2026

(V/v: Giải trình biến động kết quả kinh doanh kỳ này so với kỳ trước, ý kiến kiểm toán ngoại trừ và ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ 2026)

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán;

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng (Mã chứng khoán: **VPH**) xin gửi lời chào trân trọng đến Quý Cơ quan, đồng thời xin báo cáo giải trình chi tiết về biến động kết quả kinh doanh, ý kiến kiểm toán ngoại trừ và ý kiến nhấn mạnh trên Báo cáo tài chính (BCTC) soát xét giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn UHY - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh như sau:

I. GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SÁU THÁNG ĐẦU NĂM 2026

Theo BCTC soát xét giữa niên độ 2026, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) của Công ty ghi nhận sự suy giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước. Chi tiết số liệu và nguyên nhân cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2025 (VNĐ)	6 tháng đầu năm 2026 (VNĐ)	Chênh lệch: Tăng (+), Giảm (-) (VNĐ)
1	LNST TNDN (BCTC Riêng)	(2.299.349.916)	(15.824.518.744)	(13.525.168.828)
2	LNST TNDN (BCTC Hợp nhất)	(9.436.148.888)	(21.411.162.848)	(11.975.013.960)

1. Nguyên nhân biến động:

Về doanh thu và lợi nhuận gộp: Trong kỳ 6 tháng đầu năm 2026, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, các dự án trọng điểm đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và thủ tục đầu tư nên Công ty chưa ghi nhận doanh thu từ việc bàn giao sản phẩm bất động sản mới. Doanh thu thuần chủ yếu đến từ các nguồn cung cấp dịch vụ phụ trợ nhưng không đáng kể, trong khi giá vốn và chi phí phân bổ dự án tăng cao làm cho lợi nhuận gộp không đủ bù đắp chi phí vận hành.

Về chi phí tài chính: Chi phí tài chính tăng mạnh chủ yếu do áp lực từ dư nợ vay phục vụ cho hoạt động đầu tư dự án và mặt hàng lãi suất thị trường duy trì ở mức cao so với cùng kỳ, làm gia tăng đáng kể gánh nặng chi phí lãi vay phải hạch toán trong kỳ.

II. GIẢI TRÌNH Ý KIẾN KIỂM TOÁN NGOẠI TRÙ VÀ NHẤN MẠNH

1. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Nội dung ngoại trừ: “Nhu đã nêu tại Thuyết minh số 9 của Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày 30/06/2026, Công ty có khoản số dư tạm ứng dài hạn cho cá nhân với số tiền 60.004.035.050 đồng, phải thu khác ngắn hạn liên quan đến hợp tác đầu tư số tiền 130.000.000.000 đồng, phải thu khác dài hạn liên quan hợp tác kinh doanh số tiền 170.926.581.000 đồng. Đến thời điểm hiện tại, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi của khoản phải thu nêu trên...”

Giải trình của Công ty:

Đối với khoản tạm ứng dài hạn cho cá nhân (60,00 tỷ đồng): Đây là các khoản tạm ứng phục vụ trực tiếp cho công tác đền bù giải phóng mặt bằng, giải phóng quỹ đất để triển khai các dự án đầu tư trọng điểm tại Xã Nhơn Đức thông qua các cá nhân được ủy quyền hợp pháp của Công ty. Do tính chất phức tạp của công tác đền bù đất đai và thời gian hoàn thiện hồ sơ chứng từ thanh quyết toán kéo dài, tại thời điểm soát xét, Công ty chưa thể cung cấp đầy đủ toàn bộ hệ thống hồ sơ, chứng từ gốc chi tiết cho kiểm toán viên đối chiếu, dẫn đến việc kiểm toán chưa đủ cơ sở khẳng định toàn bộ số dư.

Đối với các khoản phải thu hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh (130 tỷ đồng ngắn hạn và 170,93 tỷ đồng dài hạn): Đây là các khoản vốn hợp tác chiến lược được triển khai thông qua các Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh (BCC) đã ký kết, bao gồm: (i) Hợp tác đầu tư thu mua các nền đất tiềm năng với kỳ vọng tăng giá để tối ưu hóa nguồn vốn nhân rồi và gia tăng danh mục tài sản; và (ii) Hợp tác phát triển dự án trường mầm non nhằm hoàn thiện hạ tầng tiện ích xã hội và gia tăng giá trị thương mại cho các khu đô thị. Tại thời điểm 30/06/2026, các dự án nhận vốn hợp tác đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư ban đầu; đồng thời các bên đang phối hợp thực hiện tái định giá tài sản và hoàn thiện hồ sơ chứng thư định giá độc lập. Do tiến độ tổng hợp hồ sơ tài chính chưa kịp hoàn thành trước thời điểm phát hành báo cáo soát xét, đơn vị kiểm toán chưa đủ cơ sở pháp lý và dữ liệu để đánh giá toàn diện khả năng thu hồi tại thời điểm lập báo cáo.

2. Ý kiến nhấn mạnh về khả năng hoạt động liên tục

Nội dung nhấn mạnh: Kiểm toán lưu ý việc tại ngày 30/06/2026, Tổng tài sản ngắn hạn của Công ty/Tập đoàn đang thấp hơn Nợ phải trả ngắn hạn (tại báo cáo riêng thấp hơn 256,85 tỷ đồng; tại báo cáo hợp nhất thấp hơn 92,41 tỷ đồng), cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục.

Giải trình của Công ty: Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định BCTC soát xét giữa niên độ 2026 vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục nhờ vào các cơ sở bảo đảm thực tế sau:

- ✓ **Cam kết hỗ trợ tài chính từ Chủ tịch HĐQT:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty đã có Thư cam kết hỗ trợ tài chính toàn diện, sẵn sàng sử dụng tài sản cá nhân để bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính và duy trì dòng tiền hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường của Công ty.

- ✓ **Kế hoạch tài chính và tái cấu trúc dòng tiền:** Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng phương án kinh doanh chi tiết, kế hoạch dòng tiền cho các quý tiếp theo, tập trung thu hồi công nợ, tinh gọn bộ máy và tối ưu hóa chi phí vận hành.

III. PHƯƠNG ÁN VÀ LỘ TRÌNH KHẮC PHỤC CỦA CÔNG TY

Nhằm giải quyết dứt điểm các vấn đề mà kiểm toán viên nêu ra, bảo vệ quyền lợi cổ đông và đảm bảo tình hình tài chính lành mạnh, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng đã và đang triển khai lộ trình khắc phục chi tiết như sau:

STT	Vấn đề / Khoản mục cần khắc phục	Biện pháp & Giải pháp thực hiện cụ thể	Lộ trình & Thời gian hoàn thành	Bộ phận chịu trách nhiệm chính
1	Khoản tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng (60,00 tỷ đồng)	- Khẩn trương làm việc với các cá nhân được ủy quyền để rà soát, tập hợp và hoàn thiện toàn bộ hồ sơ, chứng từ gốc, biên bản bàn giao mặt bằng và quyết toán chi phí. - Phối hợp chặt chẽ với đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm tra, xác nhận số dư từng phần.	Quý IV/2026 – Quý I/2027	Phòng Kế toán - Tài chính phối hợp Ban GPMB
2	Các khoản phải thu hợp tác đầu tư / kinh doanh (~300,93 tỷ đồng)	- Làm việc với các đối tác hợp tác để ký kết phụ lục bổ sung tài sản bảo đảm, chứng thư định giá độc lập đối với các dự án đang triển khai. - Xây dựng lộ trình thu hồi vốn gốc hoặc chuyển đổi thành sản phẩm bất động sản thương mại khi dự án đủ điều kiện mở bán.	Quý IV/2026 – Quý II/2027	Ban Tổng Giám đốc phối hợp Phòng Đầu tư & Pháp lý
3	Thâm hụt vốn lưu động ngắn hạn & Đảm bảo hoạt động liên tục	- Thực hiện giải ngân các hạn mức tín dụng theo cam kết tài trợ vốn từ ngân hàng và nguồn hỗ trợ tài chính cá nhân của Chủ tịch HĐQT. - Đẩy mạnh công tác pháp lý để sớm khai thác thương mại các dự án hiện hữu, tạo dòng tiền dương từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. - Cắt giảm tối đa chi phí quản lý, tạm dừng các hạng mục đầu tư chưa cấp thiết để bảo toàn vốn lưu động.	Thường xuyên xuyên suốt năm 2026 - 2027	HĐQT, Ban Tổng Giám đốc & Phòng Tài chính

Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng xin kính báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh được biết.

Trân trọng./.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
 (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



LÊ MINH TRIỀU