CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 3010 /2026/CV

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo quý III năm 2026
Re: Disclosure of differences in financial statements for the third quarter of 2026

CỘNG HÒA 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
Hanoi, October 30 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Long Biên, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0102671977
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 12:59:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026

DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE THIRD QUARTER OF 2026

Kính gửi/*To*: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước (*State Securities Commission of Vietnam*)

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội *(Hanoi Stock Exchange)*

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

In accordance with Article 4, Clause 14, Chapter III, Circular 96/2020/TT-BTC, issued by the Ministry of Finance on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company ("Vinhomes ") would like to explain the case where net profit after corporate income tax ("Net profit after tax") changes by 10% or more compared to the same period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chỉ tiêu/ *Description*	**Quý III 2026/ Quarter III 2026**	**Quý III 2025/ Quarter III 2025**	**Chênh lệch/ *Difference***	**%**	**Giải thích (Explanation)**
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 *(Profit after tax of the reviewed consolidated financial statement for the third quarter of 2026)*	23.021.010	4.435.642	18.585.368	419	(i)

Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng *(Separate financial report's Net profit after tax)*	11.685.996	2.919.271	8.766.725	300,3	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 tăng 18.585 tỷ đồng, tương ứng tăng 419% so với cùng kỳ năm 2026, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the reviewed consolidated financial statement for the third quarter of 2026 increased by VND18,585 billion, equivalent to a increase of 419%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 47.505 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng mạnh so với cùng kỳ;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 47,505 billion, mainly due to the significant increase in revenues during the period compared to the same period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 2.835 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu tài chính khác;

  Revenue from financial activities decreased by VND 2,835 billion, mainly due to the decrease in other financial income;

- Chi phí tài chính tăng 19.432 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

  Financial expenses increased by VND 19,432 billion, mainly due to fluctuations in others financial expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 6.036 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

  Current corporate income tax expenses increased by VND 6,036 billion due to the increase of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026 tăng 8.767 tỷ đồng, tương ứng tăng 300,31% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the third quarter of 2026 increased by VND 8,767 billion, equivalent to the increase of 300.31%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 28.508 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ tăng so với cùng kỳ;

  Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 28,508 billion, mainly due to the increase in revenues services compared to the same period;

- Chi phí tài chính tăng 15.285 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do biến động của các chi phí tài chính khác;

  Financial expense increased by VND 15,285 billion, mainly due to fluctuations in others financial expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 2.835 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

  Current corporate income tax expenses increased by VND 2,835 billion due to the increase of taxable profit.

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên /*As above.*
- Lưu / *Archived*

Người đại diện theo pháp luật/
Legal representative

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
MSDN: 0102671977

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thu Hằng