

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:2908/CBTT-VHM

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Vinhomes thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Vinhomes

- Mã chứng khoán: VHM
- Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: +84 24 39749350 Fax:
- Email: Website: <https://vinhomes.vn/>

2. Nội dung thông tin Công bố:

- BCTC quý 2 năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/8/2026 tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cau-tai-chinh>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 2/2026
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thu Hằng

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
soát xét bán niên năm 2026
Re: Disclosure of differences in interim
financial statements for the six-month period
ended 30 June 2026

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August , 2026

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH SOÁT XÉT BÁN NIÊN NĂM 2026

**DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN REVIEWED INTERIM FINANCIAL
STATEMENTS FOR THE SIX-MONTH PERIOD ENDED 30 JUNE 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 ("LNST") 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 prior period last year:

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

Chỉ tiêu/ Description	6 tháng đầu năm 2026/ for the six- month period ended 30 June 2026	6 tháng đầu năm 2025/ for the six- month period ended 30 June 2025	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanati on)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 (Profit after tax of the reviewed consolidated financial statement for the six-month period ended 30 June 2026)	52.037.886	10.877.431	41.160.455	378%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026 (Profit after tax of the reviewed separate financial statement for the six-month period ended 30 June 2026)	34.354.857	15.662.888	18.691.969	119,34%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 tăng 41.160 tỷ đồng, tương ứng tăng 378% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the reviewed consolidated financial for the six-month period ended 30 June 2026 increased by VND 41,160 billion, equivalent to a increase of 378% compare to prior period, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 53.500 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 53,550 billion, mainly due to the significant increase in revenues during the period compared to the prior period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 4.673 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu tài chính khác;

Revenue from financial activities decreased by VND 4,673 billion, mainly due to the decrease in other financial income;

- Chi phí tài chính giảm 2.828 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm số dư vay so với kỳ trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses decreased by VND 2,828 billion, mainly due to the decrease in loan balances compared to the prior period to serve business activities;

- Chi phí bán hàng tăng 495 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses increased by VND 495 billion, mainly due to the increase in selling expenses of real estate properties delivered in the period;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 252 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

General and administrative expenses increased by VND 252 billion, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 9.478 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế;

Current corporate income tax expenses increased by VND 9,478 billion due to the increase of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026 tăng 18.692 tỷ đồng, tương ứng tăng 119,34% 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 six-month period ended 30 June 2026 increased by VND 18,692 billion, equivalent to the increase of 119,34%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 24.975 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 24,975 billion, mainly due to the increase in revenues during the period compared to the prior period;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.730 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia và lãi tiền gửi, lãi cho vay;

Revenue from financial activities increased by VND 1,730 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends, deposit interest, and loan interest;

- Chi phí tài chính tăng 2.869 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 2,869 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the prior period to finance business activities;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 4.500 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 4,500 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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Chu Hằng