

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

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

Số/No.: **2908** /2026/CV-VH

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
soát xét bán niên năm 2026

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

Re: Disclosure of differences in interim
financial statements for the six-month period
ended 30 June 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)

Chi 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 TNĐN 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 TNĐN 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 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 Thu Hằng