

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
kiểm toán năm 2025
Re: Disclosure of differences in audited
financial statements ended 31 Dec 2025

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 23, 2026

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2025

**DISCLOSURE OF DIFFERENCES IN AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
ENDED 31 DEC 2025**

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	Năm 2025/ 31 Dec 2025	Năm 2024/ 31 Dec 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 (Profit after tax of the audited consolidated financial statement ended 31 Dec 2025)	43.334.776	35.072.686	8.262.090	23,6%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 (Profit after tax of the audited separate financial statement ended 31 December 2025)	35.890.163	32.964.172	2.925.991	8,9%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 tăng 8.262 tỷ đồng, tương ứng tăng 23,6% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the auditted consolidated financial statement for the year ended 31 Dec 2025 increased by VND 8,262 billion, equivalent to a increase of 23,6% compare to prior year, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 13.375 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm nay tăng so với năm trước;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 13,375 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 2.487 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ thanh lý thỏa thuận cọc chuyển nhượng cổ phần;

Revenue from financial activities increased by VND 2,487 billion, mainly due to the increase in gain from termination of deposits agreement from share transfer;

- Chi phí tài chính tăng 4.664 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 4,664 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to serve business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.892 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses decreased by VND 1,892 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties delivered in the year;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1.595 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do tăng chi phí tài trợ.

General and administrative expenses increased by VND 1,595 billion, mainly due to the increase in donation expenses;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 3.700 tỷ đồng so với năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 3,700 billion due to the increase of taxable profit.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 tăng 2.925 tỷ đồng, tương ứng tăng 8,9% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for the year ended 31 December 2025 increased by VND 2,925 billion, equivalent to the increase of 8.9%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.154 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do doanh thu của hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tăng so với năm trước;

Gross profit from sales of goods and rendering services increased by VND 1,154 billion, mainly due to the increase in revenues during the year compared to the prior year;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 5.484 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do biến động của các khoản cổ tức được chia;

Revenue from financial activities increased by VND 5,484 billion, mainly due to fluctuations in income from dividends;

- Chi phí tài chính tăng 5.331 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng số dư vay và nợ so với năm trước để phục vụ hoạt động kinh doanh;

Financial expenses increased by VND 5,331 billion, mainly due to the increase in loan and liabilities balances compared to the prior year to finance business activities;

- Chi phí bán hàng giảm 1.637 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

Selling expenses decreased by VND 1,637 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the year;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 1,127 tỷ đồng so với năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 1.127 billion due to the decrease 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



[Handwritten signature]