

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2804/CBTT-VHM

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 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 1 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, 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 1 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 2025):

☐ 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 2025):

☐ 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: tại đường dẫn: <https://vinhomes.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025
- 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

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Số/No.: 2804/2026/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
Quý I năm 2026
Re: Explanation of differences in financial
statements for the first quarter of 2026

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2026
Hanoi, April , 2026

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2026

EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
FIRST 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 on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, Vinhomes Joint Stock Company ("Vinhomes Company") 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	Q1-2026	Q1- 2025	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích (Explanation)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	25.625.357	2.652.032	22.973.325	866,3%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	17.060.790	1.588.415	15.472.375	974,1%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2026 tăng 22,973 tỷ đồng, tương ứng tăng 866% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for Q1.2026 increased by VND 22,973 billion, equivalent to an increase of 866,3%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 26.211 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu và biên lợi nhuận gộp 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 26,211 billion, mainly due to the sharp increase in revenues and gross profit margin during the period compared to the same period;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 3.913 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 3,913 billion due to the increase of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý I năm 2025 tăng 15.472 tỷ đồng, tương ứng tăng 974,1% so với cùng kỳ năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

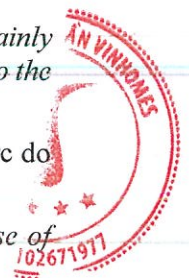
Net profit after tax of the separate financial statements for Q1.2025 increased by VND 15,472 billion, equivalent to the increase of 974.1% , mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 18.122 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do doanh thu và biên lợi nhuận gộp 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 18,122 billion , mainly due to the sharp increase in revenues and gross profit margin during the period compared to the same period;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 3.500 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 3,500 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

Spurff