

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:

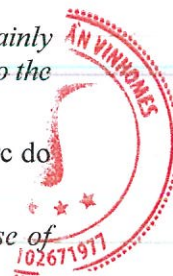
*Net profit after tax of the separate financial statements for Q1.2025 increased by VND 15,472 billion, equivalent to the increase of 974.1% , mainly due to the following reasons:*

- 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