

Số/No.: 141/2026/CV-VP

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August 27, 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 Vinpearl ("Công ty Vinpearl") 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 by the Ministry of Finance on November 16, 2020 and effective from January 1, 2021 guiding information disclosure on the stock market, Vinpearl Joint Stock Company ("Vinpearl") 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	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 (Profit after tax of the reviewed consolidated financial statement)	2.180.059	258.794	1.921.265	742,39%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng soát xét (Profit after tax of the reviewed sepearte financial statement)	1.922.745	513.385	1.409.360	274,52%	(ii)

- (i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 tăng 1.921 tỷ đồng, tương ứng tăng 742,39% 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 1,921 billion, equivalent to a increase of 742.39%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 706 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do lợi nhuận gộp từ dịch vụ cốt lõi tăng trưởng mạnh 1.326 tỷ đồng do doanh thu tăng 33% trong khi với chiến lược tối ưu hóa cơ cấu chi phí trực tiếp, kiểm soát chi phí vận hành hiệu quả làm cho giá vốn chỉ tăng 9%;

Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 706 billion compared to the previous period, mainly due to the strong growth in gross profit from core business, which rose by VND 1,326 billion, as revenue increased by 33%, while the cost of goods sold rose by only 9% thanks to the strategy of optimizing the direct cost structure and effectively controlling operating costs;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.921 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do tăng lãi từ việc hoán đổi trái phiếu;

Revenue from financial activities increased by VND 1,921 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in gains from bond swaps;

- Chi phí tài chính tăng 2.077 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do tăng chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ;

Financial expenses increased by VND 2,077 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in premium expenses of bond repurchasing;

- Chi phí bán hàng giảm 21 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do hoàn nhập chi phí dự phòng;

Selling expenses decreased by VND 21 billion compared to the previous period, mainly due to the reversal of provision expenses;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 180 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do tăng chi phí nhân viên và chi phí dịch vụ mua ngoài;

General and administrative expenses increased by VND 180 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in labor cost and out-sourced services;

- Lãi khác tăng 1.748 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do tăng lãi từ thanh lý tài sản cố định;

Profit from other activities increased VND 1,748 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in gains from disposals of fixed assets;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 241 tỷ đồng so với kỳ trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 241 billion compared to the previous period, due to the increase of taxable profit.

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 25 tỷ đồng so với kỳ trước do thu nhập thuế hoãn lại từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng.

Deferred corporate income tax income increased by VND 25 billion compared to the previous period, due to the growth in deferred tax income from real estate business activities.

- (ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng soát xét bán niên năm 2026 tăng 1.409 tỷ đồng, tương ứng tăng 274,52% so với năm 2025, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the reviewed separate financial statements for the six-month period ended 30 June 2026 increased by VND 1,409 billion, equivalent to the increase of 274.52%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 525 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do lợi nhuận gộp từ dịch vụ cốt lõi tăng trưởng mạnh 1.009 tỷ đồng do doanh thu tăng 29% trong khi với chiến lược tối ưu hóa cơ cấu chi phí trực tiếp, kiểm soát chi phí vận hành hiệu quả làm cho giá vốn chỉ tăng 3%;

Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 525 billion compared to the previous period, mainly due to the strong growth in gross profit from core business, which rose by VND 1,009 billion,



as revenue increased by 29%, while the cost of goods sold rose by only 3% thanks to the strategy of optimizing the direct cost structure and effectively controlling operating costs;

- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.849 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do tăng lãi từ việc hoán đổi trái phiếu;

Revenue from financial activities increased by VND 1,849 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in gains from bond swaps;

- Chi phí tài chính tăng 2.135 tỷ đồng so với kỳ trước chủ yếu do tăng chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ; Financial expenses increased by VND 2,135 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in premium expenses of bond repurchasing;

- Chi phí bán hàng tăng 10 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do tăng chi phí nhân viên; Selling expenses increased by VND 10 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in labor cost;

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 161 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do tăng chi phí nhân viên và chi phí dịch vụ mua ngoài;

General and administrative expenses increased by VND 161 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in labor cost and out-sourced services;

- Lãi khác tăng 1.637 tỷ đồng so với kỳ trước, chủ yếu do tăng lãi từ thanh lý tài sản cố định; Profit from other activities increased VND 1,637 billion compared to the previous period, mainly due to the increase in gains from disposals of fixed assets;

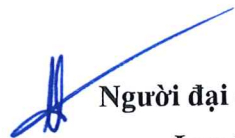
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 331 tỷ đồng so với kỳ trước do tăng lợi nhuận tính thuế. Current corporate income tax expenses increased by VND 331 billion compared to the previous period, due to the increase of taxable profit.

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 35 tỷ đồng so với kỳ trước do thu nhập thuế hoãn lại từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng.

Deferred corporate income tax income increased by VND 35 billion compared to the previous period, due to the growth in deferred tax income from real estate business activities.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

 Người đại diện theo pháp luật/
Legal representative



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Võ Thị Phương Thảo

ARL
18