

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính
Quý II năm 2025
Re: Explanation of differences in financial
statements for the second quarter of 2025

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025
Hanoi, July 30, 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II NĂM 2025

EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
SECOND QUARTER OF 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 (“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, 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 same period last year:

(Đơn vị tính/ Unit: triệu VND/ million VND)

Chỉ tiêu/ Description	Q2-2025	Q2- 2024	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)	8.348.170	10.715.877	(2.367.707)	(22%)	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	14.079.212	9.554.009	4.525.203	47,36%	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý II năm 2025 giảm 2.368 tỷ đồng, tương ứng giảm 22% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for QII.2025 decreased by VND 2,368 billion, equivalent to a decrease of 22%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 4.164 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 giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 4,164 billion, mainly due to the decrease in revenues during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 1.069 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu tài chính khác;
Revenue from financial activities increased by VND 1,069 billion, mainly due to the increase in other financial income;
- Chi phí tài chính tăng 832 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 832 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 690 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 690 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 975 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.
Current corporate income tax expenses decreased by VND 975 billion due to the decrease of taxable profit.

(ii) Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý II năm 2025 tăng 4.525 tỷ đồng, tương ứng tăng 47,36% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the separate financial statements for QII.2025 increased by VND 4,525 billion, equivalent to the increase of 47.35%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 2.387 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 giảm so với cùng kỳ;
Gross profit from sales of goods and rendering services decreased by VND 2,387 billion yoy, mainly due to the decrease in revenues during the period compared to the same period;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 5.961 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng thu nhập từ cổ tức và hoạt động tài chính khác;
Revenue from financial activities increased by VND 5,961 billion, mainly due to a sharp increase in income from dividends and other financial income;
- Chi phí tài chính tăng 872 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 872 billion, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business activities;
- Chi phí bán hàng giảm 490 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do giảm chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
Selling expenses decreased by VND 490 billion, mainly due to the decrease in selling expenses of real estate properties handed over in the period;



- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 1.048 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses decreased by VND 1,048 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 Thu Hằng

