

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES
VINHOMES JOINT STOCK COMPANY

Số/No.: 2904/2025/CV-VH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025
Hanoi, April 29, 2025

GIẢI TRÌNH CHÉNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2025
EXPLANATION OF DIFFERENCES IN FINANCIAL STATEMENTS FOR THE
FIRST 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 ("TNĐN") 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)

Chi tiêu/ Description	Q1-2025	Q1- 2024	Chênh lệch/ Difference	%	Giải thích Explanation
Lợi nhuận sau thuế TNĐN báo cáo tài chính hợp nhất (Consolidated financial report's Net profit after tax)	2.652.032	904.239	1.747.793	193,3%	(i)
Lợi nhuận sau thuế TNĐN báo cáo tài chính riêng (Separate financial report's Net profit after tax)	1.588.415	7.977.046	(6.388.631)	(80,1%)	(ii)

(i) Lợi nhuận sau thuế TNĐN theo báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2025 tăng 1.748 tỷ đồng, tương ứng tăng 193,3% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the consolidated financial statements for Q1-2025 increased by VND 1,748 billion, equivalent to an increase of 193.3% yoy, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3.384 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 3,384 billion yoy, mainly due to the sharp increase in revenues and gross profit margin during the period compared to the same period;

- *Chi phí bán hàng tăng 345 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;*

Selling expenses increased by VND 345 billion yoy, mainly due to the increase in selling expenses of real estate properties delivered in the period;

- *Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 848 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí quản lý doanh nghiệp khác;*

Selling expenses increased by VND 848 billion yoy, mainly due to the increase of other general and administrative expenses in the period;

- *Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 571 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.*

Current corporate income tax expenses increased by VND 571 billion yoy due to the increase of taxable profit.

- (ii) *Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính riêng quý I năm 2025 giảm 6,388 tỷ đồng, tương ứng giảm 80,1% so với cùng kỳ năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:*

Net profit after tax of the separate financial statements for Q1.2025 decreased by VND 6,388 billion, equivalent to the decrease of 80.1% yoy, mainly due to the following reasons:

- *Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3.134 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 3,134 billion yoy, mainly due to the sharp increase in revenues and gross profit margin during the period compared to the same period;

- *Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 7.332 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ việc nhận cổ tức từ công ty con;*

Revenue from financial activities decreased by VND 7,332 billion yoy, mainly due to the decrease in income from receiving dividends from subsidiaries;

- *Chi phí tài chính tăng 1.287 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 và đầu tư;*

Financial expenses increased by VND 1,287 billion yoy, mainly due to the increase in loan balances compared to the same period to serve business and investment activities;

- *Chi phí bán hàng tăng 336 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng chi phí bán hàng của hoạt động chuyển nhượng bất động sản;*

Selling expenses increased by VND 336 billion yoy, mainly due to the increase in selling expenses of real estate properties delivered in the period;

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 521 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do tăng lợi nhuận tính thuế.

Current corporate income tax expenses increased by VND 521,000 due to the increase of taxable profit

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived



Người đại diện theo pháp luật/

Legal representative

A blue ink signature, likely of the legal representative, written in a cursive style.

