

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận 2 năm  
theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025  
Re: Disclosure of profit differences between  
2 years according to audited financial  
statements for the year ended 31 December  
2025

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026  
Hanoi, March 09, 2026

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN 2 NĂM THEO BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
KIỂM TOÁN NĂM 2025**

**DISCLOSURE OF PROFIT DIFFERENCES BETWEEN 2 YEARS ACCORDING TO  
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER  
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 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	Năm 2025/ for the year ended 31 December 2025	Năm 2024/ for the year ended 31 December 2024	Chênh lệch/ Difference	%
Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo tài chính hợp nhất (Profit after tax of the audited consolidated financial statement)	1.101.694	2.550.034	(1.448.340)	(56,80%)

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 giảm 1.448 tỷ đồng, tương ứng giảm 56,8% so với năm 2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau đây:

Net profit after tax of the audited consolidated financial for the year ended 31 December 2025 decreased by VND 1,448 billion, equivalent to a decrease of 56.8%, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 2.531 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do lợi nhuận gộp từ dịch vụ cốt lõi tăng trưởng mạnh 1.480 tỷ đồng do doanh thu tăng 34% 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 19%;

*Gross profit from goods sold and services rendered increased by VND 2,531 billion compared to the previous year, mainly due to the strong growth in gross profit from core business, which rose by VND 1,480 billion, as revenue increased by 34%, while the cost of goods sold rose by only 19% thanks to the strategy of optimizing the direct cost structure and effectively controlling operating costs;*

- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 2.303 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do giảm lãi từ chuyển giao quyền kiểm soát hoạt động kinh doanh;

*Revenue from financial activities decreased by VND 2,303 billion yoy, mainly due to the decrease in gains from transfer of control of business operations;*

- Chi phí tài chính tăng 1.944 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do tăng chi phí mua lại trái phiếu của trái chủ;

*Financial expenses increased by VND 1,944 billion yoy, mainly due to the increase in premium expenses of bond repurchasing;*

- Chi phí bán hàng giảm 90 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài;

*Selling expenses decreased by VND 90 billion yoy, mainly due to the decrease in selling expenses of out-sourced services;*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 403 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do tăng chi phí phân bổ lợi thế thương mại và chi phí dịch vụ mua ngoài;

*General and administrative expenses increased by VND 403 billion yoy, mainly due to the increase in amortisation of goodwill and out-sourced services;*

- Lỗ khác giảm 105 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu do giảm lỗ từ thanh lý tài sản cố định;

*Losses from other activities decreased VND 105 billion yoy, mainly due to the decrease in losses from disposals of fixed assets;*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành giảm 775 tỷ đồng so với năm trước do giảm lợi nhuận tính thuế.

*Current corporate income tax expenses decreased by VND 775 billion due to the decrease of taxable profit.*

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại giảm 300 tỷ đồng so với năm trước do thu nhập thuế hoãn lại từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm.

*Deferred corporate income tax income decreased by VND 300 billion compared to the previous year, mainly due to a decline in deferred tax income from real estate business activities.*

**Nơi nhận/Recipients:**

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

Người đại diện theo pháp luật/ *ndue*

Legal representative



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Võ Thị Phương Thảo*