

# **Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm  
Việt Nam**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## MỤC LỤC

|                                      | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                      | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc             | 3            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 4 - 5        |
| Bảng cân đối kế toán                 | 6 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính        | 11 - 36      |

81  
ÔN  
NHI  
3T  
IẾT  
TP

# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty”), tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 5 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tổ chức hoạt động hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Thôn Lại Đà, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                         |            |                                     |
|-------------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Lê Phương      | Chủ tịch   |                                     |
| Bà Lý Hoa Liên          | Thành viên |                                     |
| Ông Lê Thăng Long       | Thành viên |                                     |
| Bà Phan Thu Hương       | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2024 |
| Bà Dương Hồng Anh       | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2024   |
|                         |            | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2024 |
| Ông Mạc Văn Tiến        | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2024   |
| Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh | Thành viên |                                     |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Bà Văn Thị Hải Hà      | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Thu Thủy | Thành viên |
| Bà Lê Thị Hà           | Thành viên |

# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## THÔNG TIN CHUNG

### BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                          |                   |                                     |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Quý Phương | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024   |
| Bà Lý Hoa Liên           | Tổng Giám đốc     | Miễn nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024 |
| Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh  | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024   |
|                          | Phó Tổng Giám đốc |                                     |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 22 tháng 9 năm 2024 là Bà Lý Hoa Liên và từ ngày 23 tháng 9 năm 2024 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Quý Phương.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Quý Phương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 12859372/68424803

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THÀNH VIÊN HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Hoàng Long  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

500  
C  
PH  
VS  
VI  
-71



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm        | Số đầu năm       |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>91.181.508</b>  | <b>6.792.638</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>1.209.509</b>   | <b>10.119</b>    |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 1.209.509          | 10.119           |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | -                  | <b>1.319.585</b> |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                  | 1.319.585        |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>66.836.733</b>  | <b>4.180.220</b> |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          |             | 2.560              | 2.313            |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 5           | 3.189.916          | 2.105.187        |
| 135   | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 6.1         | -                  | 1.896.000        |
| 136   | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 63.644.257         | 176.720          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>22.157.332</b>  | <b>1.265.863</b> |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              | 8           | 22.157.332         | 1.265.863        |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>977.934</b>     | <b>16.851</b>    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 9           | 977.934            | -                |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 14          | -                  | 16.851           |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>13.925.569</b>  | <b>3.006.553</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>11.507.070</b>  | <b>1.172.552</b> |
| 215   | 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 6.2         | 11.507.070         | 1.138.076        |
| 216   | 2. Phải thu dài hạn khác                     |             | -                  | 34.476           |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | -                  | -                |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  |             | -                  | -                |
| 222   | Nguyên giá                                   |             | 5.523              | 5.523            |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (5.523)            | (5.523)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                   |             | -                  | -                |
| 228   | Nguyên giá                                   |             | 35                 | 35               |
| 229   | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (35)               | (35)             |
| 240   | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          |             | <b>1.152.566</b>   | <b>1.833.437</b> |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 10          | 1.152.566          | 1.833.437        |
| 260   | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>1.265.933</b>   | <b>564</b>       |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 9           | 632.219            | -                |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 25.3        | 633.714            | 564              |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>105.107.077</b> | <b>9.799.191</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối năm        | Số đầu năm       |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>101.088.818</b> | <b>6.723.089</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>99.616.353</b>  | <b>6.723.089</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 12          | 52.404             | 12.931           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 13          | 63.090.111         | 43               |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 14          | 5.922.018          | 111.936          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 1.313              | 1.060            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 15          | 678.203            | 61.048           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          |             | 133                | 240              |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 16          | 29.872.171         | 6.190.831        |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                                               | 17          | -                  | 345.000          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>1.472.465</b>   | -                |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                                      | 16          | 1.472.465          | -                |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>4.018.259</b>   | <b>3.076.102</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>18</b>   | <b>4.018.259</b>   | <b>3.076.102</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     |             | 1.666.041          | 1.666.041        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 1.666.041          | 1.666.041        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 5.288              | 5.288            |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                               |             | (30)               | (30)             |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 2.346.960          | 1.404.803        |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 1.404.803          | 970.053          |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 942.157            | 434.750          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>105.107.077</b> | <b>9.799.191</b> |

Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý Phương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                    | Thuyết minh | Năm nay   | Năm trước |
|-------|---------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|
| 01    | 1. Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 19.1        | 4.636     | 8.998     |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu             | 19.1        | -         | -         |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ      | 19.1        | 4.636     | 8.998     |
| 11    | 4. Giá vốn dịch vụ cung cấp                 | 20          | (14.391)  | (17.638)  |
| 20    | 5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ               |             | (9.755)   | (8.640)   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính            | 19.2        | 1.254.500 | 564.081   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                        | 21          | (47.020)  | (27)      |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                   |             | (7.944)   | -         |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                         | 22          | (452)     | (2.293)   |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp             | 22          | (8.701)   | (6.986)   |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh |             | 1.188.572 | 546.135   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                           | 23          | 46.677    | 350       |
| 32    | 12. Chi phí khác                            | 23          | (50.298)  | (2.435)   |
| 40    | 13. Lỗ khác                                 |             | (3.621)   | (2.085)   |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế       |             | 1.184.951 | 544.050   |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành             | 25.1        | (875.944) | (109.636) |
| 52    | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại             | 25.3        | 633.150   | 336       |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                 |             | 942.157   | 434.750   |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)            | 27          | 5.655     | 2.610     |
| 71    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)          | 27          | 5.655     | 2.610     |

(\*) Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được trình bày theo đơn vị tính là VND

Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý Phương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                                 | Thuyết minh | Năm nay            | Năm trước          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                        |             |                    |                    |
| 01    | <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>                                                         |             | <b>1.184.951</b>   | <b>544.050</b>     |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                         |             |                    |                    |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình                     |             | -                  | 32                 |
| 04    | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ     |             | -                  | 15                 |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                  | 19.2        | (1.243.474)        | (564.041)          |
| 06    | Chi phí lãi vay                                                                          |             | 7.944              | -                  |
| 08    | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                            |             | <b>(50.579)</b>    | <b>(19.944)</b>    |
| 09    | Tăng các khoản phải thu                                                                  |             | (63.059.604)       | (2.013.184)        |
| 10    | Tăng hàng tồn kho                                                                        |             | (18.410.485)       | (236.435)          |
| 11    | Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 98.889.934         | 1.281.423          |
| 12    | (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                            |             | (978.509)          | 4                  |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 14          | (109.636)          | (52.865)           |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                       |             | <b>16.281.121</b>  | <b>(1.041.001)</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                           |             |                    |                    |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                |             | (3.534.018)        | (164.497)          |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     |             | (14.957.070)       | (5.710.585)        |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                             |             | 7.803.661          | 5.388.554          |
| 27    | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay                                                           |             | 850.696            | 430.900            |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                |             | <b>(9.836.731)</b> | <b>(55.628)</b>    |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Năm nay     | Năm trước   |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |             |             |
| 31    | Tiền thu từ nhận ứng trước vốn của chủ sở hữu           |             | 2.206.992   | -           |
| 32    | Tiền trả lại phần ứng trước vốn góp cho chủ sở hữu      |             | (7.106.992) | -           |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay                                     |             | (345.000)   | (687.000)   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính   |             | (5.245.000) | (687.000)   |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | 1.199.390   | (1.783.629) |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 10.119      | 1.793.762   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -           | (14)        |
| 70    | Tiền cuối năm                                           | 4           | 1.209.509   | 10.119      |







Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý Phương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 5 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tổ chức hoạt động hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính tại thôn Lại Đà, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty Vingroup") là Công ty mẹ của Công ty. Công ty Vingroup và các Công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 74 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 73 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp tính theo giá đích danh.

**3.4 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.4 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.5 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

**3.7 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.11 *Vốn góp của chủ sở hữu*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

##### *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.12 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 3.13 *Người mua trả tiền trước*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua hàng hóa, dịch vụ trong tương lai nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hàng hóa, dịch vụ chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

#### 3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và khi dịch vụ được cung cấp.

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cho thuê*

Thu nhập từ cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

**3.15 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp. Ban Giám đốc cũng xác định hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty là trong lãnh thổ Việt Nam, theo đó, Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo khu vực địa lý.

**3.18 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

|                    | Đơn vị tính: triệu VND |               |
|--------------------|------------------------|---------------|
|                    | Số cuối năm            | Số đầu năm    |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.209.509              | 10.119        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.209.509</b>       | <b>10.119</b> |

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                        | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                        | Số cuối năm            | Số đầu năm       |
| Trả trước cho các bên khác                             | 168.268                | 2.105.187        |
| Trả trước cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 3.021.648              | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>3.189.916</b>       | <b>2.105.187</b> |

Các khoản trả trước cho người bán khác chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán:

|                                            |           |           |
|--------------------------------------------|-----------|-----------|
| Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (*) | 2.944.574 | -         |
| Trả trước cho một tổ chức Nhà nước (**)    | -         | 2.000.000 |

(\*) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích thi công xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia.

(\*\*) Đây là khoản tạm ứng cho một cơ quan Nhà nước cho Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Global Gate").

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

6.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

|                                            | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                            | Số cuối năm            | Số đầu năm       |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp | -                      | 1.896.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>-</b>               | <b>1.896.000</b> |

6.2 Phải thu về cho vay dài hạn

|                                            | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                            | Số cuối năm            | Số đầu năm       |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp | 11.507.070             | 1.138.076        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>11.507.070</b>      | <b>1.138.076</b> |

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trong tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

|                                                 | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm     |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 |                        |                |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)         | 63.348.366             | -              |
| Phải thu từ thỏa thuận chuyển giao công nợ      | 183.336                | -              |
| Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án   | 71.803                 | -              |
| Phải thu lãi tiền cho vay                       | 38.630                 | 136.006        |
| Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu | -                      | 30.607         |
| Phải thu khác                                   | 2.122                  | 10.107         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>63.644.257</b>      | <b>176.720</b> |

Trong đó:

|                                                                |            |         |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 63.532.201 | 499     |
| Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác                     | 112.056    | 176.221 |

- (i) Trong năm 2024, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate của Công ty ("Dự án"). Theo đó, Công ty và Công ty Vinhomes đã mở một số tài khoản thanh toán chung và Công ty đã ủy quyền cho Công ty Vinhomes quản lý các tài khoản ngân hàng này nhằm thực hiện xây dựng, quản lý Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư phải thu Công ty Vinhomes từ việc ủy quyền quản lý, sử dụng tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Phải thu khác.

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                                       | Đơn vị tính: triệu VND |          |            |          |
|---------------------------------------|------------------------|----------|------------|----------|
|                                       | Số cuối năm            |          | Số đầu năm |          |
|                                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc    | Dự phòng |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (i) | 22.157.332             | -        | 1.265.863  | -        |
| TỔNG CỘNG                             | 22.157.332             | -        | 1.265.863  | -        |

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, và các chi phí liên quan khác của dự án Vinhomes Global Gate.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                           | Số cuối năm    | Số đầu năm |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                           |                |            |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao             | 961.105        | -          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                                           | 16.829         | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>977.934</b> | <b>-</b>   |
| <b>Dài hạn</b>                                                            |                |            |
| Chi phí thuê đất trả trước của Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia | 631.644        | -          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                            | 575            | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>632.219</b> | <b>-</b>   |

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                                               | Năm nay          | Năm trước        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Dự án Vinhomes Global Gate                                                                    | 939.057          | 854.269          |
| Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia                                                    | 121.728          | 827.209          |
| Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội | 76.354           | 136.532          |
| Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long (i)                                          | 15.427           | 15.427           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                                             | <b>1.152.566</b> | <b>1.833.437</b> |

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý đối với dự án này.

**11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 47 tỷ VND (năm 2023: 117 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và dự án Vinhomes Global Gate.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                       | Đơn vị tính: triệu VND |               |
|-------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm    |
| Phải trả cho các bên khác                             | 37.829                 | 7.538         |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 14.575                 | 5.393         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>52.404</b>          | <b>12.931</b> |

Các khoản phải trả chiếm trên 10% tổng phải trả cho người bán:

|                                       |        |       |
|---------------------------------------|--------|-------|
| Phải trả cho một bên liên quan        | 14.575 | 5.393 |
| Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp | 10.220 | -     |

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                                           | Đơn vị tính: triệu VND |            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------|
|                                                           | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng<br>bất động sản | 63.086.869             | -          |
| Trả tiền trước khác                                       | 3.242                  | 43         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>63.090.111</b>      | <b>43</b>  |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

|                                        | Đơn vị tính: triệu VND |                           |                                          |                  |
|----------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                        | Số đầu năm             | Số phát sinh<br>trong năm | Số đã cần trừ/<br>giảm khác<br>trong năm | Số cuối năm      |
| <b>Phải thu</b>                        |                        |                           |                                          |                  |
| Thuế giá trị gia tăng được<br>khấu trừ | 16.851                 | 84.042                    | (100.893)                                | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>16.851</b>          | <b>84.042</b>             | <b>(100.893)</b>                         | <b>-</b>         |
|                                        | Số đầu năm             | Số phải nộp<br>trong năm  | Số đã nộp/cần<br>trừ trong năm           | Số cuối năm      |
| <b>Phải nộp</b>                        |                        |                           |                                          |                  |
| Thuế giá trị gia tăng                  | -                      | 5.234.525                 | (210.890)                                | 5.023.635        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 109.636                | 875.944                   | (109.636)                                | 875.944          |
| Tiền sử dụng đất, thuê đất             | -                      | 21.703.335                | (21.703.335)                             | -                |
| Thuế khác                              | 2.300                  | 23.504                    | (3.365)                                  | 22.439           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>111.936</b>         | <b>27.837.308</b>         | <b>(22.027.226)</b>                      | <b>5.922.018</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                     | Đơn vị tính: triệu VND |               |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                                     | Số cuối năm            | Số đầu năm    |
| Chi phí bán hàng trích trước                                        | 639.569                | -             |
| Chi phí lãi vay trích trước từ nhận cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh | 33.615                 | -             |
| Trích trước chi phí liên quan đến dự án                             | 4.784                  | 60.746        |
| Chi phí trích trước ngắn hạn khác                                   | 235                    | 302           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>678.203</b>         | <b>61.048</b> |

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                                           | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                                                                           | Số cuối năm            | Số đầu năm       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                                           |                        |                  |
| Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến dự án bất động sản (i)                                  | 23.272.724             | 290.000          |
| Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)                                                              | 6.050.000              | -                |
| Phải trả khác liên quan đến chi hộ                                                                                        | 548.598                | -                |
| Tiền góp vốn nhận ứng trước                                                                                               | -                      | 4.900.000        |
| Nhận đặt cọc mua trái phiếu                                                                                               | -                      | 1.000.000        |
| Phải trả khác                                                                                                             | 849                    | 831              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                          | <b>29.872.171</b>      | <b>6.190.831</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                                                                          |                        |                  |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>                                                        | <i>548.598</i>         | <i>4.900.000</i> |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>                                                                         | <i>29.323.573</i>      | <i>1.290.831</i> |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                                            |                        |                  |
| Nhận đặt cọc, góp vốn từ bên liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng bất động sản (Thuyết minh số 26) (ii) | 1.472.416              | -                |
| Phải trả khác                                                                                                             | 49                     | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                                          | <b>1.472.465</b>       | <b>-</b>         |

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate của Công ty.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn với số tiền là từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại dự án Vinhomes Global Gate. Theo đó, các đối tác sẽ được hoàn vốn và nhận mức lợi nhuận theo các điều khoản hợp đồng.
- Khoản đặt cọc/góp vốn từ một đối tác cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng đặt cọc/hợp tác đầu tư kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

|                         | Số đầu năm                                 | Số phát sinh trong năm |                    | Số cuối năm                                |
|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
|                         | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm               | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>     |                                            |                        |                    |                                            |
| Vay ngắn hạn            | -                                          | 5.252.000              | (5.252.000)        | -                                          |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 345.000                                    | -                      | (345.000)          | -                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>345.000</b>                             | <b>5.252.000</b>       | <b>(5.597.000)</b> | <b>-</b>                                   |

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

|                             | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|-----------------------------|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|-----------|
| <b>Năm trước</b>            |                        |                      |              |                                   |           |
| Số đầu năm                  | 1.666.041              | 5.288                | (30)         | 970.053                           | 2.641.352 |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | -                      | -                    | -            | 434.750                           | 434.750   |
| Số cuối năm                 | 1.666.041              | 5.288                | (30)         | 1.404.803                         | 3.076.102 |
| <b>Năm nay</b>              |                        |                      |              |                                   |           |
| Số đầu năm                  | 1.666.041              | 5.288                | (30)         | 1.404.803                         | 3.076.102 |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | -                      | -                    | -            | 942.157                           | 942.157   |
| Số cuối năm                 | 1.666.041              | 5.288                | (30)         | 2.346.960                         | 4.018.259 |

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

|                              | Số cuối năm      |                    |                 | Số đầu năm       |                    |                 |
|------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|
|                              | Tổng số          | Cổ phiếu phổ thông | Cổ phiếu ưu đãi | Tổng số          | Cổ phiếu phổ thông | Cổ phiếu ưu đãi |
| Vốn góp của cổ đông Nhà nước | 166.604          | 166.604            | -               | 166.604          | 166.604            | -               |
| Vốn góp của cổ đông khác     | 1.499.437        | 1.499.437          | -               | 1.499.437        | 1.499.437          | -               |
| Cổ phiếu quỹ                 | (30)             | (30)               | -               | (30)             | (30)               | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>1.666.011</b> | <b>1.666.011</b>   |                 | <b>1.666.011</b> | <b>1.666.011</b>   |                 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**18.3 Cổ phiếu**

|                                             | Số lượng           |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
| <b>Cổ phiếu đã đăng ký</b>                  | <b>166.604.050</b> | <b>166.604.050</b> |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>                | <b>166.604.050</b> | <b>166.604.050</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                          | 166.604.050        | 166.604.050        |
| <b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b> | <b>(3.000)</b>     | <b>(3.000)</b>     |
| Cổ phiếu phổ thông                          | (3.000)            | (3.000)            |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>               | <b>166.601.050</b> | <b>166.601.050</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                          | 166.601.050        | 166.601.050        |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

|                                               | Đơn vị tính: triệu VND |              |
|-----------------------------------------------|------------------------|--------------|
|                                               | Năm nay                | Năm trước    |
| <b>Tổng doanh thu</b>                         | <b>4.636</b>           | <b>8.998</b> |
| Trong đó:                                     |                        |              |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ triển lãm, hội chợ | 3.857                  | 8.009        |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê                    | 779                    | 989          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>           | <b>-</b>               | <b>-</b>     |
| <b>Doanh thu thuần</b>                        | <b>4.636</b>           | <b>8.998</b> |

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|----------------------------|------------------------|----------------|
|                            | Năm nay                | Năm trước      |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.243.474              | 564.041        |
| Khác                       | 11.026                 | 40             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>1.254.500</b>       | <b>564.081</b> |

**20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                             | Đơn vị tính: triệu VND |               |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                             | Năm nay                | Năm trước     |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ triển lãm, hội chợ | 14.302                 | 17.549        |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê                    | 89                     | 89            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>14.391</b>          | <b>17.638</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

|                        | Năm nay       | Năm trước |
|------------------------|---------------|-----------|
| Lãi phạt chậm tiến độ  | 30.928        | -         |
| Chi phí lãi vay        | 7.944         | -         |
| Chi phí tài chính khác | 8.148         | 27        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>47.020</b> | <b>27</b> |

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

|                                     | Năm nay      | Năm trước    |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |              |              |
| Chi phí tài liệu bán hàng           | -            | 1.681        |
| Chi phí bán hàng khác               | 452          | 612          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>452</b>   | <b>2.293</b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |              |              |
| Chi phí nhân công                   | 3.989        | 5.269        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 4.692        | 1.675        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác   | 20           | 42           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>8.701</b> | <b>6.986</b> |

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

|                                   | Năm nay        | Năm trước      |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Thu nhập khác</b>              | <b>46.677</b>  | <b>350</b>     |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | 46.611         | -              |
| Các khoản khác                    | 66             | 350            |
| <b>Chi phí khác</b>               | <b>50.298</b>  | <b>2.435</b>   |
| Chi phí phạt chậm nộp thuế        | 28.834         | 2.077          |
| Các khoản chi phí khác            | 21.464         | 358            |
| <b>LỖ KHÁC</b>                    | <b>(3.621)</b> | <b>(2.085)</b> |

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

|                                             | Năm nay           | Năm trước      |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Chi phí hình thành bất động sản để bán      | 18.331.938        | 236.435        |
| Chi phí nhân công                           | 18.025            | 17.849         |
| Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định | -                 | 32             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 5.512             | 8.595          |
| Chi phí khác bằng tiền                      | 7                 | 10             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>18.355.482</b> | <b>262.921</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|-----------------------------|------------------------|----------------|
|                             | Năm nay                | Năm trước      |
| Chi phí thuế TNDN           | 875.944                | 109.636        |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (633.150)              | (336)          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>242.794</b>         | <b>109.300</b> |

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

|                                                               | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                               | Năm nay                | Năm trước      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                             | 1.184.951              | 544.050        |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                                  | 236.990                | 108.810        |
| Các khoản điều chỉnh:                                         |                        |                |
| Chi phí phạt chậm nộp thuế và các chi phí không được trừ khác | 5.804                  | 490            |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                      | <b>242.794</b>         | <b>109.300</b> |

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

|                                                                                                                                  | Đơn vị tính: triệu VND |            |                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
|                                                                                                                                  | Bảng cân đối kế toán   |            | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh |            |
|                                                                                                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm | Năm nay                              | Năm trước  |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                                                            |                        |            |                                      |            |
| Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng từ hoạt động bất động sản | 633.150                | -          | 633.150                              | -          |
| Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ                                                                                              | 564                    | 564        | -                                    | 336        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>                                                                                      | <b>633.714</b>         | <b>564</b> |                                      |            |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>                                             |                        |            | <b>633.150</b>                       | <b>336</b> |

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có số dư và giao dịch chính trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Bên liên quan                                                             | Mối quan hệ                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Vingroup                                                          | Công ty mẹ                      |
| Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes")                             | Công ty trong cùng Tập đoàn     |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons ("Công ty Vincons") | Công ty trong cùng Tập đoàn     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")             | Công ty trong cùng Tập đoàn     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SVTHN2")           | Công ty trong cùng Tập đoàn     |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")                   | Công ty liên kết của Công ty mẹ |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan**

|                       |                                                | Đơn vị tính: triệu VND |           |
|-----------------------|------------------------------------------------|------------------------|-----------|
| Bên liên quan         | Nội dung nghiệp vụ                             | Năm nay                | Năm trước |
| Công ty Vingroup      | Nhận cọc góp vốn từ Công ty mẹ                 | 2.206.992              | -         |
|                       | Hoàn cọc góp vốn cho Công ty mẹ                | 7.106.992              | -         |
|                       | Nhận tiền theo thỏa thuận chuyển giao ba bên   | 303.000                | -         |
| Công ty Vinhomes      | Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư            | 63.348.366             | -         |
|                       | Nhận tiền từ hợp đồng hợp tác đầu tư           | 34.422.332             | -         |
|                       | Phải trả tiền chi hộ hoa hồng môi giới         | 548.598                | -         |
|                       | Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 516.764                | -         |
|                       | Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý | 77.073                 | -         |
| Công ty Vincons       | Tạm ứng cho tổng thầu xây dựng                 | 2.944.574              | -         |
|                       | Phải thu từ hợp đồng chuyển giao công nợ       | 183.336                | -         |
| Công ty Thái Sơn      | Cho vay                                        | 500.000                | -         |
|                       | Thu hồi cho vay                                | 500.000                | -         |
| Công ty SVTHN2        | Cho vay                                        | 2.152.000              | -         |
|                       | Thu hồi cho vay                                | 2.152.000              | -         |
| Công ty Vincom Retail | Nhận đặt cọc/góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư   | 1.169.416              | -         |

**Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch với bên liên quan trong năm được thực hiện dựa trên cơ sở hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức cắt trừ bằng các khoản công nợ khác. Trong năm, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

**Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5)**

|                  |                                                | Đơn vị tính: triệu VND |            |
|------------------|------------------------------------------------|------------------------|------------|
| Bên liên quan    | Nội dung nghiệp vụ                             | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty Vincons  | Tạm ứng cho hoạt động xây dựng                 | 2.944.574              | -          |
| Công ty Vinhomes | Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý | 77.074                 | -          |
|                  |                                                | <b>3.021.648</b>       | <b>-</b>   |

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)**

|                       |                                     | Đơn vị tính: triệu VND |            |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|------------|
| Bên liên quan         | Nội dung nghiệp vụ                  | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty Vinhomes      | Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 63.348.366             | -          |
| Công ty Vincons       | Phải thu khác                       | 183.336                | -          |
| Công ty Vincom Retail | Phải thu khác                       | 499                    | 499        |
|                       |                                     | <b>63.532.201</b>      | <b>499</b> |

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12)**

|                  |                               | Đơn vị tính: triệu VND |              |
|------------------|-------------------------------|------------------------|--------------|
| Bên liên quan    | Nội dung nghiệp vụ            | Số cuối năm            | Số đầu năm   |
| Công ty Vinhomes | Phải trả phí cung cấp dịch vụ | 14.575                 | 5.393        |
|                  |                               | <b>14.575</b>          | <b>5.393</b> |

**Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)**

|                  |                                        | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|------------------|----------------------------------------|------------------------|------------------|
| Bên liên quan    | Nội dung nghiệp vụ                     | Số cuối năm            | Số đầu năm       |
| Công ty Vinhomes | Phải trả tiền chi hộ hoa hồng môi giới | 548.598                | -                |
| Công ty Vingroup | Nhận đặt cọc góp vốn                   | -                      | 4.900.000        |
|                  |                                        | <b>548.598</b>         | <b>4.900.000</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

*Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 16)*

|                       |                                                                                | Đơn vị tính: triệu VND |            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| Bên liên quan         | Nội dung nghiệp vụ                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty Vincom Retail | Nhận đặt cọc/góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng bất động sản | 1.472.416              | -          |
|                       |                                                                                | <b>1.472.416</b>       | <b>-</b>   |

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

|                          |                                       | Đơn vị tính: triệu VND |              |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------|
| Tên                      | Chức vụ                               | Thu nhập               |              |
|                          |                                       | Năm nay                | Năm trước    |
| Ông Trần Lê Phương       | Chủ tịch HĐQT                         | -                      | -            |
| Bà Nguyễn Thị Quý Phương | Tổng Giám đốc                         | 233                    | -            |
| Bà Lý Hoa Liên           | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc | 1.143                  | 1.119        |
| Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh  | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc | 504                    | 501          |
| Ông Lê Thăng Long        | Thành viên HĐQT                       | -                      | -            |
| Ông Mạc Văn Tiến         | Thành viên HĐQT                       | -                      | -            |
| Bà Văn Thị Hải Hà        | Trưởng Ban kiểm soát                  | -                      | -            |
| Bà Nguyễn Thị Thu Thủy   | Thành viên Ban kiểm soát              | -                      | -            |
| Bà Lê Thị Hà             | Thành viên Ban kiểm soát              | -                      | -            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                                       | <b>1.880</b>           | <b>1.620</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi trên cổ phiếu:

|                                                                               | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                                               | Năm nay                | Năm trước      |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>942.157</b>         | <b>434.750</b> |

|                                                                                       | Đơn vị tính: Cổ phiếu |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
|                                                                                       | Năm nay               | Năm trước          |
| <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (*)</b> | <b>166.601.050</b>    | <b>166.601.050</b> |

|                            | Đơn vị tính: VND |           |
|----------------------------|------------------|-----------|
|                            | Năm nay          | Năm trước |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 5.655            | 2.610     |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 5.655            | 2.610     |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

(\*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 25 tháng 5 năm 2023. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện Nghị quyết này.

28. CÁC CAM KẾT

**Các cam kết phát triển dự án**

Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý có liên quan, Công ty đang thực hiện một số cam kết liên quan đến việc phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội; Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia ở các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội; Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 9.487 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 211,5 tỷ VND).

**Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê đất**

Công ty hiện đang sử dụng một lô đất tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng thuê lô đất nêu trên đã hết hạn và Công ty hiện đang nộp tiền thuê đất dựa trên các thông báo định kỳ của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư***

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty và Công ty Vinhomes đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate, theo đó Công ty Vinhomes sẽ được nhận phần phân chia lợi nhuận được tính bằng 5% lợi nhuận trước thuế thu được từ việc kinh doanh của Dự án. Thời hạn hợp tác là từ ngày các bên ký hợp đồng hợp tác cho đến khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, bán hàng tại Dự án.

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

| <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>                          |                                              |                                     |                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|
|                                                        | <i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>Kinh doanh dịch vụ triển lãm</i> | <i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i> | <i>Tổng cộng</i>   |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                 |                                              |                                     |                                                    |                    |
| Doanh thu thuần                                        | -                                            | 3.857                               | 779                                                | 4.636              |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                            | -                                            | <b>3.857</b>                        | <b>779</b>                                         | <b>4.636</b>       |
| Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)    | -                                            | -                                   | -                                                  | -                  |
| <b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>           | -                                            | <b>(10.986)</b>                     | <b>779</b>                                         | <b>(10.207)</b>    |
| <b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>                |                                              |                                     | <b>1.195.158</b>                                   | <b>1.195.158</b>   |
| <b>Tài sản</b>                                         |                                              |                                     |                                                    |                    |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm | -                                            | 4.710                               | 427.047                                            | 431.757            |
| <b>Tài sản theo bộ phận</b>                            | <b>86.927.641</b>                            | <b>3.697.947</b>                    | <b>1.128.061</b>                                   | <b>91.753.649</b>  |
| <b>Tài sản không phân bổ (**)</b>                      |                                              |                                     | <b>13.353.428</b>                                  | <b>13.353.428</b>  |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                                    |                                              |                                     |                                                    | <b>105.107.077</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>                   | <b>98.710.295</b>                            | <b>3.243</b>                        | <b>1.474.601</b>                                   | <b>100.188.139</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>            |                                              |                                     | <b>900.679</b>                                     | <b>900.679</b>     |
| <b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |                                              |                                     |                                                    | <b>101.088.818</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: triệu VND*

|                                                        | <i>Kinh doanh<br/>chuyển nhượng<br/>bất động sản</i> | <i>Kinh doanh<br/>dịch vụ triển<br/>lãm</i> | <i>Kinh doanh<br/>dịch vụ cho<br/>thuê và dịch vụ<br/>khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Doanh thu thuần</b>                                 |                                                      |                                             |                                                                |                  |
| Doanh thu thuần                                        | -                                                    | 8.009                                       | 989                                                            | 8.998            |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                            | -                                                    | <b>8.009</b>                                | <b>989</b>                                                     | <b>8.998</b>     |
| Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)    | -                                                    | 32                                          | -                                                              | 32               |
| <b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>           | -                                                    | <b>(11.835)</b>                             | <b>900</b>                                                     | <b>(10.935)</b>  |
| <b>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</b>                |                                                      |                                             |                                                                | <b>554.985</b>   |
| <b>Tài sản</b>                                         |                                                      |                                             |                                                                |                  |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm | -                                                    | 3.658                                       | 173.678                                                        | 177.336          |
| <b>Tài sản theo bộ phận</b>                            | <b>3.278.307</b>                                     | <b>832.116</b>                              | <b>1.094.063</b>                                               | <b>5.204.486</b> |
| <b>Tài sản không phân bổ (**)</b>                      |                                                      |                                             | <b>4.594.705</b>                                               | <b>4.594.705</b> |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                                    |                                                      |                                             |                                                                | <b>9.799.191</b> |
| <b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>                   | <b>539.979</b>                                       | -                                           | <b>169.001</b>                                                 | <b>708.980</b>   |
| <b>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</b>            |                                                      |                                             | <b>6.014.109</b>                                               | <b>6.014.109</b> |
| <b>TỔNG NỢ PHẢI TRẢ</b>                                |                                                      |                                             |                                                                | <b>6.723.089</b> |

(\*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.

(\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, lãi vay phải thu, phải thu khác, tài sản thuê thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và một số tài sản khác.

(\*\*\*) Chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả liên quan đến mục đích tăng vốn, phải trả liên quan đến chuyển nhượng khoản đầu tư, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

**30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                           | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Ngoại tệ các loại:</b> |                    |                   |
| - Đô la Mỹ                | 290.296            | 195.164           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Trong tháng 3 năm 2025, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 1408/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty chuyển nhượng một phần dự án Vinhomes Global Gate cho một đối tác doanh nghiệp. Công ty đang thực hiện các thủ tục để triển khai quyết định này.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Hoàng Nguyễn Minh Thư  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Quý Phương  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



## **EY | Building a better working world**

**EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.**

**Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.**

**Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.**

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

**[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn) | [ey.com/vi\\_vn](https://ey.com/vi_vn)**