

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM**
**VIETNAM EXHIBITION FAIR
CENTER JSC**

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

Số/No.: 2001.1/2026/KT-VEFACJSC

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026
Hanoi, January 20, 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính Quý IV
năm 2025

Re: Announcement of financial
statement for the fourth quarter of 2025

Kính gửi/To: Ủy ban Chứng khoán nhà nước/ *State Securities Commission of Vietnam*
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*

1. Tên công ty/ *Organization's name*: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam/ *Vietnam Exhibition Fair Center JSC*
2. Mã chứng khoán/ *Stock Code*: VEF
3. Địa chỉ trụ sở chính/ *Head Office Address*: Thôn Lại Đà, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, Việt Nam/ *Lai Da Village, Dong Anh Commune, Hanoi, Vietnam*
4. Điện thoại/ *Telephone*: 024. 3974 9999 (990) Fax: 024. 3974 9351
5. Người thực hiện công bố thông tin/ *Reported by* : Bà/ *Mrs* Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố/ *Contents of information disclosure*:
 - 6.1 Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 20 tháng 01 năm 2026 bao gồm: Báo cáo của Ban giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo Tài chính./ *The financial statement for the fourth quarter of 2025 of Vietnam Exhibition Fair Center Joint Stock Company was prepared on January 20, 2026, including: Report of the Board of Management, Balance Sheet, Income Statement, Cash Flow Statement, Notes to the Financial Statements*
 - 6.2 Các tài liệu đính kèm/ *Attachments*: Bản cứng và bản điện tử qua hệ thống IDS/ *Hard copy and electronic copy via IDS system*
7. Website: <http://www.vefac.vn>



NK

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived

 **NGƯỜI THỰC HIỆN**
CÔNG BỐ THÔNG TIN 
REPORTED BY



LY HOA LIÊN



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

Báo cáo tài chính

Quý IV năm 2025

(

Ng

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 23

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 7 được cấp ngày 11 tháng 09 năm 2025.

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 Anh, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch	
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên	
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên	
Ông Lê Thăng Long	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2025
Ông Đỗ Quang Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 09 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2025
Bà Lê Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2025
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2025
Ông Trần Lê Ngọc Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2025

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 07 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 07 năm 2025
Bà Lý Hoa Liên	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2025
Ông Đỗ Quang Minh	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 09 năm 2025
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 13 tháng 07 năm 2025 là bà Nguyễn Thị Quý Phương và từ ngày 14 tháng 07 năm 2025 đến ngày lập báo cáo là bà Trần Mai Hoa.

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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo 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 kỳ. 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn 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.



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.370.100	91.181.508
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	578.892	1.209.509
111	1. Tiền		578.892	1.209.509
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.133.618	66.836.733
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		38.150	2.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	2.156.538	3.189.916
135	2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	4.050.000	-
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	7	888.930	63.644.257
140	III. Hàng tồn kho		2.097.313	22.157.332
141	1. Hàng tồn kho	8	2.097.313	22.157.332
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		560.277	977.934
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	44.952	977.934
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		515.325	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.186.008	13.925.569
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		500.000	11.507.070
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	500.000	11.507.070
220	II. Tài sản cố định		5.631	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		4.790	-
222	Nguyên giá		9.146	5.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.356)	(5.523)
227	2. Tài sản cố định vô hình		841	-
228	Nguyên giá		888	35
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(47)	(35)
230	III. Bất động sản đầu tư		6.248.873	-
231	Nguyên giá		6.329.566	-
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.693)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.531.955	1.152.566
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	4.531.955	1.152.566
260	V. Tài sản dài hạn khác		899.549	1.265.933
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	895.002	632.219
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		4.547	633.714
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		22.556.108	105.107.077

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15.880.002	101.088.818
310	I. Nợ ngắn hạn		7.912.197	99.616.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		2.462.039	52.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		411.069	63.090.111
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	469.702	5.922.018
314	4. Phải trả người lao động		15.780	1.313
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	4.316.246	678.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	133
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	13	237.361	29.872.171
330	II. Nợ dài hạn		7.967.805	1.472.465
331	1. Phải trả người bán dài hạn		117	-
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		62.195	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	13	6.545.684	1.472.465
338	3. Vay dài hạn	14	1.359.809	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.676.106	4.018.259
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	6.676.106	4.018.259
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		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		5.004.807	2.346.960
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		97.846	1.404.803
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		4.906.961	942.157
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		22.556.108	105.107.077

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Mã số	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.1	1	113.335	126	44.724.577	4.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	16.1	3	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ		10	113.335	126	44.724.577	4.636
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	17	11	(157.492)	(2.952)	(27.929.133)	(14.391)
5. Lãi/(lỗ) gộp về cung cấp dịch vụ		20	(44.157)	(2.826)	16.795.444	(9.755)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	21	249.864	560.002	3.044.825	1.254.500
7. Chi phí tài chính		22	(33.441)	(8.146)	(292.463)	(47.020)
8. Chi phí bán hàng		25	(65.583)	(15.124)	(68.910)	(452)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	(114.456)	(3.451)	(126.621)	(8.701)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	18	30	(7.773)	530.455	19.352.275	1.188.572
11. Thu nhập khác		31	(3.085)	46.600	1.168	46.677
12. Chi phí khác		32	(13.828)	(30.947)	(82.962)	(50.298)
13. Lỗ khác		40	(16.913)	15.653	(81.794)	(3.621)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50	(24.686)	546.108	19.270.481	1.184.951
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	19	51	5.343	(746.775)	(3.238.487)	(875.944)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			3.983	635.060	(629.167)	633.150
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		60	(15.360)	434.393	15.402.827	942.157
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	20	70	(92)	2.607	92.453	5.655

(*) Đơn vị tính VND



Handwritten signature

Handwritten signature

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2026

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		19.270.481	1.184.951
	<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		82.092	-
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(207)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.016.433)	(1.243.474)
06	Chi phí lãi vay		233.216	7.944
08	Lãi/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.569.149	(50.579)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		53.385.805	(63.059.904)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		20.060.020	(18.410.485)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(81.178.621)	98.890.234
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		670.200	(978.509)
14	Tiền lãi vay phải trả		(300.275)	-
15	Thuế TNDN đã nộp		(3.653.285)	(109.636)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.552.993	16.281.121
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(3.339.353)	(3.534.018)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.680	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.338.000)	(14.957.070)
24	Tiền thu từ cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác		29.295.070	7.803.661
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		1.567.354	850.696
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		5.186.751	(9.836.731)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	2.206.992
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(7.106.992)
33	Tiền thu từ đi vay		3.859.809	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.500.000)	(345.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.730.377)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(11.370.568)	(5.245.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(630.824)	1.199.390
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.209.509	10.119
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		207	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	578.892	1.209.509



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập
Ngày 20 tháng 01 năm 2026



Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia. 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 cũng nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 7 cấp ngày 11 tháng 09 năm 2025.

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 Anh, thành phố Hà Nội.

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 chuyển nhượng 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 chuyển nhượng 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 2025 là 146 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 74 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 lưu chuyển tiền tệ 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 2025 và cho giai đoạn 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, 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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. 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 dư 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 2025 và cho giai đoạn 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.

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 kỳ. 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 2025 và cho giai đoạn 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 thỏa 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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;
- 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 năm 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán 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 thực tế phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/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 kỳ.

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.

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

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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 năm kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn 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

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 chúng cho mục đích lập 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 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.

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 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 năm 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 giai đoạn 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 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 2025 và cho giai đoạn 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 kỳ.

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 kỳ 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng	578.892	1.209.509
TỔNG CỘNG	578.892	1.209.509

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	41.528	168.268
Trả trước cho các bên liên quan (*)	2.115.010	3.021.648
TỔNG CỘNG	2.156.538	3.189.916

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích thi công xây dựng các dự án của Công ty.

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn (*)		
Cho vay các bên khác	4.050.000	-
TỔNG CỘNG	4.050.000	-
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dài hạn (*)		
Cho vay các bên khác	500.000	11.507.070
TỔNG CỘNG	500.000	11.507.070

(*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	485.486	63.348.366
Phải thu từ thỏa thuận chuyển giao công nợ	190.479	183.336
Phải thu lãi tiền cho vay	79.101	38.630
Phải thu khác	133.864	73.925
TỔNG CỘNG	888.930	63.644.257
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	676.464	63.532.201
Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác	212.466	112.056

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND				
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.097.313	-	22.157.332	-
TỔNG CỘNG	2.097.313	-	22.157.332	-

(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 Tổ hợp Trung tâm thương mại Dịch vụ Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, thành phố Hà Nội.

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Vinhomes Global Gate	465.245	939.057
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	363.619	121.728
Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	3.683.239	76.354
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long	19.852	15.427
TỔNG CỘNG	4.531.955	1.152.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	43.823	961.105
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.129	16.829
TỔNG CỘNG	44.952	977.934
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	867.671	631.644
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.330	575
TỔNG CỘNG	895.002	632.219

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	875.944	3.238.487	(3.653.285)	461.146
Thuế GTGT	5.023.635	(109.513)	(4.914.122)	-
Thuế khác	22.439	5.521.058	(5.534.940)	8.556
TỔNG CỘNG	5.922.018	8.650.032	(14.102.347)	469.702

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí giá vốn cho chuyển nhượng một phần Dự án	3.456.974	4.784
Trích trước chi phí cho bất động sản đầu tư	826.673	-
Chi phí bán hàng trích trước	867	639.569
Chi phí trích trước ngắn hạn khác	31.732	33.850
TỔNG CỘNG	4.316.246	678.203
Dài hạn		
Chi phí lãi cọc	62.195	-
TỔNG CỘNG	62.195	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan	1.000	548.598
Phải trả ngắn hạn khác từ các đối tác khác	236.361	29.323.573
TỔNG CỘNG	237.361	29.872.171
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn để hợp tác đầu tư	6.545.635	1.472.416
Phải trả khác	49	49
TỔNG CỘNG	6.545.684	1.472.465

14. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay dài hạn (*)	1.359.809	-
TỔNG CỘNG	1.359.809	-

(*) Đây là khoản vay đối tác ngân hàng, kỳ hạn tối đa 240 tháng với lãi suất cố định cho năm đầu, và sau đó theo lãi suất thả nổi, có tài sản đảm bảo.

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 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
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
31/12/2023	1.666.041	5.288	(30)	1.404.803	3.076.102
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	942.157	942.157
31/12/2024	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
31/12/2024	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.402.827	15.402.827
Chia cổ tức	-	-	-	(12.744.980)	(12.744.980)
31/12/2025	1.666.041	5.288	(30)	5.004.807	6.676.106

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

15.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	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)	-
TỔNG CỘNG	1.666.011	1.666.011		1.666.011	1.666.011	

15.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	31/12/2025	31/12/2024
Cổ phiếu đã đăng ký	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu đã phát hành	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu phổ thông	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(3.000)	(3.000)
Cổ phiếu phổ thông	(3.000)	(3.000)
Cổ phiếu đang lưu hành	166.601.050	166.601.050
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 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

16. DOANH THU

16.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động hội chợ, triển lãm	86.878	-
Doanh thu từ hoạt động dịch vụ khác	26.457	126
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	113.335	126

16.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV - 2025	Quý IV - 2024
Lãi từ cho vay, đầu tư	231.770	560.002
Doanh thu khác	18.094	-
TỔNG CỘNG	249.864	560.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV - 2025</i>	<i>Quý IV - 2024</i>
Giá vốn hoạt động hội chợ, triển lãm	141.791	2.898
Giá vốn hoạt động dịch vụ khác	15.701	54
TỔNG CỘNG	157.492	2.952

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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV - 2025</i>	<i>Quý IV - 2024</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.298	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.285	15.124
TỔNG CỘNG	65.583	15.124
	<i>Quý IV - 2025</i>	<i>Quý IV - 2024</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.188	1.930
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.268	1.521
TỔNG CỘNG	114.456	3.451

19. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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.

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Quý IV - 2025</i>	<i>Quý IV - 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(5.343)	746.775
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.983)	(635.060)
TỔNG CỘNG	(9.326)	111.715

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 thu nhập 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 trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu, phải trả trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các khoản phải thu				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	485.486	63.348.366
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng chuyển giao công nợ	190.479	183.336
		Tạm ứng tổng thầu	2.092.803	2.944.574
Các khoản phải trả				
Công ty Cổ phần Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	724.819	-
		Lãi cọc	62.195	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả tổng thầu	2.356.998	-

21. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý IV - 2025 (15.360)	Quý IV - 2024 434.393
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ)	166.601.050	166.601.050
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	(92)	2.607

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính theo đơn vị là VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Ngày 20 tháng 01 năm 2026



Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

