

**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.: 3003.1/2026/KT-VEFACJSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 30, 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính đã kiểm
toán năm 2025
Re: Announcement of audited financial
statements for 2025

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TRUNG TÂM
HỘI CHỢ
TRIỂN LÃM
VIỆT NAM**
Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TRUNG TÂM HỘI CHỢ
TRIỂN LÃM VIỆT NAM
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Huyện
Đông Anh, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TRUNG TÂM HỘI CHỢ
TRIỂN LÃM VIỆT NAM,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100111472
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.30 19:49:58+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2023.3.0

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 Ly Hoa Lien*
6. Nội dung của thông tin công bố/ *Contents of information disclosure*:
- 6.1 Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 30 tháng 03 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 audited financial statements for 2025 of Vietnam Exhibition Fair Center Joint Stock Company was prepared on March 30, 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>



16

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** 



**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 2025



**Shape the future
with confidence**

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 2025



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

MỤC LỤC

	Trang
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 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính	12 - 44



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 9 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, 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 Mạc Văn Tiến	Thành viên	
Ông Lê Thăng Long	Thành viên	
Ông Đỗ Quang Minh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025

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	
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Ông Trần Lê Ngọc Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Bà Lê Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025
Bà Lý Hoa Liên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Quang Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 9 năm 2025
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2025



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo như sau:

Bà Trần Mai Hoa
Bà Nguyễn Thị Quý Phương

Bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025
Miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

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

30
R!
V
30

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 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 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 2025, 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.


Trần Mai Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
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/vl_vn

Số tham chiếu: 12859372/69341247

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 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

22
17
1
10
17
50



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 2025, 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 CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

Phan Tiên Quân
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 6169-2023-004-1



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.286.933	91.181.508
110	I. Tiền	4	578.891	1.209.509
111	1. Tiền		578.891	1.209.509
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.055.136	66.836.733
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		26.844	2.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	2.196.896	3.189.916
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	4.050.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.781.396	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		555.593	977.934
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	44.952	977.934
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	510.641	-
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	10	6.248.873	-
231	1. Nguyên giá		6.329.566	-
232	2. Giá trị khấu hao 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	11	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	9	895.002	632.219
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.3	4.547	633.714
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.472.941	105.107.077



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.797.203	101.088.818
310	I. Nợ ngắn hạn		9.410.204	99.616.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.396.550	52.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	411.069	63.090.111
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	463.922	5.922.018
314	4. Phải trả người lao động		4.281	1.313
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.316.246	678.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	133
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	818.136	29.872.171
330	II. Nợ dài hạn		7.386.999	1.472.465
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	62.195	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	5.964.995	1.472.465
338	3. Vay dài hạn	18	1.359.809	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.675.738	4.018.259
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	6.675.738	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		5.004.439	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 năm nay		4.906.593	942.157
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.472.941	105.107.077

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm 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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	44.714.275	4.636
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	44.714.275	4.636
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(27.913.737)	(14.391)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.800.538	(9.755)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.3	3.044.825	1.254.500
22	7. Chi phí tài chính	22	(292.463)	(47.020)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(233.216)	(7.944)
25	8. Chi phí bán hàng		(75.134)	(452)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(125.952)	(8.701)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.351.814	1.188.572
31	11. Thu nhập khác	24	1.168	46.677
32	12. Chi phí khác	24	(82.961)	(50.298)
40	13. Lỗ khác	24	(81.793)	(3.621)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.270.021	1.184.951
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(3.238.395)	(875.944)
52	16. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(629.167)	633.150
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.402.459	942.157

18
G
H
&
N
H

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	28	92.451	5.655
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	28	92.451	5.655

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026





Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



11/2/26
DU
AN
10/1

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm 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
	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 phần ứng trước vốn góp cho chủ sở hữu		-	(7.106.992)
33	Tiền thu từ đi vay	18	3.859.809	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(2.500.000)	(345.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.742.984)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(11.383.175)	(5.245.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(630.825)	1.199.390
60	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 cuối năm	4	578.891	1.209.509

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập



Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 7 được cấp ngày 11 tháng 9 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 tại Thôn Lại Đà, Xã 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 chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm Công ty được chấp thuận là nhà đầu tư và thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cho đến thời điểm hoàn thiện và bán giao cho khách hàng. 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 149 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, 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 2025 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 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

2.5 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm 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. 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.

08
 :08
 TI
 ST
 E
 HC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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

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.

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 hoá tồn kho 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. 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, thuê 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 trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của dự án được chuyển nhượng trong năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)

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.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư 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 suốt thời gian cho thuê.

3.5 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	44 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

3.6 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.

Chi phí đi vay 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.

3.7 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 hoặc bất động sản đầu tư 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 hoặc bất động sản đầu tư.

3.8 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.

3.9 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 chủ yếu bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước 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 và các khoản chi phí khác có thể được căn 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.

3.11 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 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 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *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.

3.13 *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.

3.14 *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.



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

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

3.15 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 chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, dự án/một phần dự án 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 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 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.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.16 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 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ 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 hoãn 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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.

3.17 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.

3.18 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.

3.19 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 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	578.891	1.209.509
TỔNG CỘNG	578.891	1.209.509

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán khác	41.529	168.268
Trả trước cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 27)	2.155.367	3.021.648
TỔNG CỘNG	2.196.896	3.189.916

(*) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm 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

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	4.050.000	-
TỔNG CỘNG	4.050.000	-
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	500.000	11.507.070
TỔNG CỘNG	500.000	11.507.070

Các số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay sẽ đáo hạn trong năm 2026 và 2027 và hưởng lãi suất 12%/năm.

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.377.864	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
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	71.803	71.803
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	57.460	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.689	2.122
TỔNG CỘNG	1.781.396	63.644.257
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>1.568.343</i>	<i>63.532.201</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>213.053</i>	<i>112.056</i>

- (i) Đây là khoản phải thu phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate giữa Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes").
- (ii) Đây là các khoản tạm ứng lợi nhuận cho các đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 17).

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.096.657	-	22.157.332	-
Nguyên vật liệu	656	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.097.313	-	22.157.332	-

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

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bán 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	27.331	575
TỔNG CỘNG	895.002	632.219

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	-	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	5.651.040	678.526	6.329.566
Số cuối năm	5.651.040	678.526	6.329.566
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	52.422	28.271	80.693
Số cuối năm	52.422	28.271	80.693
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	5.598.618	650.255	6.248.873

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm các tài sản trong khu triển lãm tại dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa có đủ thông tin cần thiết cho mục đích xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 20.2.

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội (i)	3.683.239	76.354
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 Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long	19.852	15.427
TỔNG CỘNG	<u>4.531.955</u>	<u>1.152.566</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền tài sản và lợi ích từ một phần chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 18).

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 77 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 47 tỷ VND). Khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư một dự án bất động sản của Công ty.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	106.816	37.829
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	3.289.734	14.575
TỔNG CỘNG	<u>3.396.550</u>	<u>52.404</u>
Các khoản phải trả chiếm trên 10% tổng phải trả cho người bán:		
<i>Phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons</i>	2.356.998	-
<i>Phải trả cho Công ty Vinhomes</i>	932.736	14.575
<i>Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp</i>	-	10.220

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	408.471	63.086.869
Trả tiền trước khác	2.598	3.242
TỔNG CỘNG	<u>411.069</u>	<u>63.090.111</u>

11/2025

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Số đã cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	861.757	(351.116)	510.641
TỔNG CỘNG	-	861.757	(351.116)	510.641
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp/cần trừ trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.023.635	405.812	(5.429.447)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	875.944	3.238.395	(3.653.285)	461.054
Tiền thuế đất	-	5.477.751	(5.477.751)	-
Thuế khác	22.439	1.040	(20.611)	2.868
TỔNG CỘNG	5.922.018	9.122.998	(14.581.094)	463.922

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển dự án bất động sản đã được bàn giao và các tài sản khác	4.270.707	-
Chi phí lãi vay trích trước	10.059	33.615
Chi phí bán hàng trích trước	867	639.569
Chi phí trích trước ngắn hạn khác	34.613	5.019
TỔNG CỘNG	4.316.246	678.203
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	33.615
<i>Phải trả khác</i>	4.316.246	644.588
Dài hạn		
Chi phí lãi từ vốn góp hợp tác kinh doanh trích trước phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	62.195	-
TỔNG CỘNG	62.195	-

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	810.008	23.272.724
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	6.050.000
Phải trả ngắn hạn khác	8.128	549.447
TỔNG CỘNG	818.136	29.872.171
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	548.598
<i>Phải trả khác</i>	818.136	29.323.573
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.964.946	1.472.416
Phải trả dài hạn khác	49	49
TỔNG CỘNG	5.964.995	1.472.465
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	724.819	1.472.416
<i>Phải trả khác</i>	5.240.176	49

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một công ty trong cùng Tập đoàn và một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.

11/01/2026

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: triệu VND
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	-	-	2.500.000	(2.500.000)	
TỔNG CỘNG	-	-	2.500.000	(2.500.000)	
Vay dài hạn					
Vay dài hạn	-	-	1.359.809	-	1.359.809
TỔNG CỘNG	-	-	1.359.809	-	1.359.809

18.1 Vay dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (i)	1.359.809	Gốc vay đến hạn từ tháng 2 năm 2028 đến tháng 5 năm 2045, lãi vay trả định kỳ 3 tháng 1 lần.	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 9%/năm
TỔNG CỘNG	1.359.809		

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng một số quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 11).

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Số đầu năm	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	15.402.459	15.402.459
- Trả cổ tức (*)	-	-	-	(12.744.980)	(12.744.980)
Số cuối năm	1.666.041	5.288	(30)	5.004.439	6.675.738

(*) Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 2 tháng 6 năm 2025 và Nghị quyết số 2909/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 29 tháng 9 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án: (i) chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024; (ii) tạm ứng cổ tức Quý I năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo hình thức bằng tiền; (iii) tạm ứng cổ tức lần 2 năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo hình thức bằng tiền:

- ▶ Chi trả từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 135%/vốn điều lệ (mỗi cổ phần phổ thông được nhận 13.500 VND);
- ▶ Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận sau thuế của Quý I năm 2025: 300%/vốn điều lệ (mỗi cổ phần phổ thông được nhận 30.000 VND); và
- ▶ Tạm ứng cổ tức lần 2 năm 2025 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025: 330%/vốn điều lệ (mỗi cổ phần phổ thông được nhận 33.000 VND).

Trong năm, Công ty đã tiến hành chi trả phần lớn cổ tức trên cho các cổ đông.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
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	-

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 Cổ phiếu

	<i>Số lượng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	166.604.050	166.604.050
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>166.604.050</i>	<i>166.604.050</i>
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(3.000)	(3.000)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(3.000)</i>	<i>(3.000)</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	166.601.050	166.601.050
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>166.601.050</i>	<i>166.601.050</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	44.714.275	4.636
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng một phần dự án bất động sản (i)	44.560.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ	118.471	3.857
Doanh thu khác	35.804	779
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	44.714.275	4.636

(i) Đây là doanh thu từ việc chuyển nhượng một phần dự án bất động sản Vinhomes Global Gate cho một đối tác.

20.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	87.094	-
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(302.121)	-
TỔNG CỘNG	(215.027)	-

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.3 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	3.021.694	1.243.474
Khác	23.131	11.026
TỔNG CỘNG	<u>3.044.825</u>	<u>1.254.500</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng một phần dự án bất động sản	27.611.617	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ	280.810	14.302
Giá vốn hoạt động khác	21.310	89
TỔNG CỘNG	<u>27.913.737</u>	<u>14.391</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	233.216	7.944
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	59.220	-
Chi phí tài chính khác	27	39.076
TỔNG CỘNG	<u>292.463</u>	<u>47.020</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí tài trợ	78.784	-
Chi phí nhân viên quản lý	19.184	3.989
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.806	4.692
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.178	20
TỔNG CỘNG	<u>125.952</u>	<u>8.701</u>

NS / T / P / C / O

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	1.168	46.677
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	-	46.611
Các khoản khác	1.168	66
Chi phí khác	82.961	50.298
Các khoản phạt	55.110	28.834
Chi phí khác	27.851	21.464
LỖ KHÁC	(81.793)	(3.621)

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.390.113	18.331.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.450	5.512
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	89.820	-
Chi phí nhân công	54.549	18.025
Chi phí khác	111.387	7
TỔNG CỘNG	2.893.319	18.355.482

26. 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.238.395	875.944
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	629.167	(633.150)
TỔNG CỘNG	3.867.562	242.794

114
IG
NH
&
TT
YH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	19.270.021	1.184.951
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.854.004	236.990
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí phạt chậm nộp thuế và các chi phí không được trừ khác	13.558	5.804
Chi phí thuế TNDN	3.867.562	242.794

26.2 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 kế toán.

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, cùng với các biến động trong năm báo cáo 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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	3.983	633.150	(629.167)	633.150
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	564	564	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	4.547	633.714		
(Chi phí)/ thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			(629.167)	633.150

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

27. 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 khác có số dư và giao dịch chính với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty Vingroup")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh ("Công ty Thành Phố Xanh")	Cổ đông/Công ty trong cùng Tập đoàn
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	Cổ đông
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 TNHH Bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng Người máy VinRobotics ("Công ty VinRobotics")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinschool ("Công ty Vinschool")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Công ty mẹ

Ngoài ra, Công ty còn có các cá nhân liên quan là các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc như trình bày tại phần Thông tin chung của báo cáo tài chính.



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

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

27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
	Thanh toán cổ tức	10.619.037	-
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	63.348.366
	Nhận tiền từ hợp đồng hợp tác đầu tư	62.877.767	34.422.332
	Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng	4.989.432	-
	Phải trả phí dịch vụ tư vấn bán hàng	3.040.621	5.745
	Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.406.444	516.764
	Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	910.933	-
	Phải trả tiền thu chi hộ	550.727	548.598
	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	38.776	77.073
	Nhận chuyển giao sản lượng xây dựng hoàn thành	931.950	-
	Công ty Vincons	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	999.334
Nghiệm thu hoạt động xây dựng		6.095.433	-
Phải thu từ hợp đồng chuyển giao công nợ		28.793	183.336
Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng		1.894.295	-



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

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

27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Thái Sơn	Cho vay	9.748.000	500.000
	Thu hồi cho vay	9.748.000	500.000
Công ty SVTHN2	Cho vay	-	2.152.000
	Thu hồi cho vay	-	2.152.000
Công ty Bảo vệ Vincom	Cho vay	3.380.000	-
	Thu hồi cho vay	3.380.000	-
Công ty VinRobotics	Cho vay	1.710.000	-
	Thu hồi cho vay	1.710.000	-
Công ty Vinschool	Nhận tiền góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	724.819	-
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc/góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	-	1.169.416
	Chuyển giao khoản cọc/góp vốn liên quan đến chuyển nhượng dự án và hợp đồng hợp tác kinh doanh/ đầu tư	1.472.416	-
	Chuyển giao khoản lãi cọc/góp vốn liên quan chuyển nhượng dự án và hợp đồng hợp tác kinh doanh/ đầu tư	77.182	-
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	Thanh toán cổ tức	1.274.521	-
Công ty Thành phố Xanh	Thanh toán cổ tức	593.548	-

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 2025 sẽ được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức trừ trừ bằng các khoản công nợ khác. Cho năm tài chính kết thúc vào 31 tháng 12 năm 2025, 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 2024: 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.

300
CỔ
1
NSI
TỔ
PHC

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

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

27.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	2.115.010	2.944.574
Công ty Vinhomes	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	40.357	77.074
		2.155.367	3.021.648

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	1.377.864	63.348.366
Công ty Vincons	Phải thu khác	190.479	183.336
Công ty Vincom Retail	Phải thu khác	-	499
		1.568.343	63.532.201

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Phải trả từ hợp đồng hợp tác đầu tư	928.654	-
Công ty Vinhomes	Phải trả phí cung cấp dịch vụ	4.082	14.575
Công ty Vincons	Phải trả cho hoạt động xây dựng	2.356.998	-
		3.289.734	14.575

118
G T
HH
& YC
NA
HỒ C

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

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

27.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan (tiếp theo)

Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 16)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincom Retail	Lãi phải trả từ nhận cọc/góp vốn cho mục đích chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư	-	33.615
		-	33.615

Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 16)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinschool	Phải trả lãi cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	62.195	-
		62.195	-

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Phải trả tiền chi hộ hoa hồng môi giới	-	548.598
		-	548.598

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 17)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		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
Công ty Vinschool	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	724.819	-
		724.819	1.472.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

27.3 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025)	-	-
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025)	749	233
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	1.812	1.143
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	310	504
Ông Đỗ Quang Minh	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	460	-
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên HĐQT	120	-
Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
Ông Trần Lê Ngọc Hải	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-
TỔNG CỘNG		3.451	1.880

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.402.459	942.157
	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ)	166.601.050	166.601.050
	Đơn vị tính: VND	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	92.451	5.655
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	92.451	5.655

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 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.



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

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê đất

Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với số tiền thuê tối thiểu theo các hợp đồng này như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Đến 1 năm	4.657	-
Trên 1 đến 5 năm	18.628	-
Trên 5 năm	1.004.618	799.393
TỔNG CỘNG	1.027.903	799.393

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 xã Đông Anh, Hà Nội, Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, 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 bất động sản với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 ước tính là 11.989 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.487 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư

Như được trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty và một công ty trong cùng Tập đoàn đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh để khai thác cầu phần trường học thuộc một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Công ty cam kết ưu tiên quyền mua, nhận chuyển nhượng công trình trường học và các hạng mục khác cho công ty này. Bên cạnh đó, Công ty sẽ được nhận phần thu nhập chia sẽ được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

30. 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 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 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 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	<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>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Doanh thu				
<i>Doanh thu thuần</i>	44.560.000	118.471	35.804	44.714.275
Tổng doanh thu thuần	44.560.000	118.471	35.804	44.714.275
Kết quả				
<i>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</i>	16.944.667	(264.848)	9.059	16.688.878
<i>Thu nhập thuần không phân bổ (*)</i>			2.581.143	2.581.143
<i>Thu nhập trước thuế</i>				19.270.021
<i>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</i>				(3.867.562)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>				15.402.459
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả				
<i>Tài sản theo bộ phận</i>	3.585.187	7.298.658	6.417.690	17.301.535
<i>Tài sản không phân bổ (**)</i>			6.171.406	6.171.406
Tổng tài sản				23.472.941
<i>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</i>	6.882.837	2.357.953	5.718.561	14.959.351
<i>Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)</i>			1.837.852	1.837.852
Tổng nợ phải trả				16.797.203
Các thông tin bộ phận khác				
<i>Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm</i>	4.428	5.839.884	4.659.716	10.504.026
<i>Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)</i>	-	84.007	5.813	89.820

500
 CI
 :NS
 VII
 HP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. 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 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ triển lãm	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu				
Doanh thu thuần	-	3.857	779	4.636
Tổng doanh thu thuần	-	3.857	779	4.636
Kết quả				
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	-	(10.986)	779	(10.207)
Thu nhập thuần không phân bổ (*)			1.195.158	1.195.158
Thu nhập trước thuế				1.184.951
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(242.794)
Lợi nhuận thuần sau thuế				942.157
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản theo bộ phận	86.927.641	3.697.947	1.128.061	91.753.649
Tài sản không phân bổ (**)			13.353.428	13.353.428
Tổng tài sản				105.107.077
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	98.710.295	3.243	1.474.601	100.188.139
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)			900.679	900.679
Tổng nợ phải trả				101.088.818
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	4.710	427.047	431.757
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	-	-	-

(*) Chủ yếu bao gồm 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 thuế 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 từ đi vay và một số khoản phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số tiền cho vay thực chi trong năm:		
Tiền chi cho vay theo hợp đồng thông thường	(22.338.000)	(28.703.790)
Số tiền đã thực thu gốc cho vay trong năm:		
Thu hồi gốc vay theo hợp đồng thông thường	29.295.070	20.230.796

32. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	418.212	290.296

CÔNG TY CỔ PHẦN

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

33. 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn