

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.: 2004.1/2026/KT-VEFACJSC

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2026

Hanoi, 20 April 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính Quý I
năm 2026

Re: *Announcement of financial
statement for the first quarter of 2026*

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 I năm 2026 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 20 tháng 04 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 first quarter of 2026 of Vietnam Exhibition Fair Center Joint Stock Company was prepared on 20 April 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>

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 

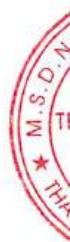


LY HOA LIÊN

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

Báo cáo tài chính

Quý I năm 2026



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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính	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 - 25

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.

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
Ông Đỗ Quang Minh	Thành viên

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
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên
Ông Trần Lê Ngọc Hải	Thành viên

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
Bà Lý Hoa Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quang Minh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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 03 năm 2026, 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 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		11.331.509	11.286.933
110	I. Tiền	4	61.557	578.891
111	1. Tiền		61.557	578.891
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.854.558	4.129.101
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	4.854.558	4.129.101
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.030.881	3.926.035
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		67.240	26.844
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	2.264.024	2.196.896
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.699.617	1.702.295
140	IV. Hàng tồn kho		2.129.405	2.097.313
141	1. Hàng tồn kho	8	2.129.405	2.097.313
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		255.108	555.593
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	234.997	44.952
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.111	510.641
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		19.182.282	12.186.008
220	I. Tài sản cố định		6.842	5.631
221	1. Tài sản cố định hữu hình		6.036	4.790
222	Nguyên giá		10.641	9.146
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.605)	(4.356)
227	2. Tài sản cố định vô hình		806	841
228	Nguyên giá		888	888
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(82)	(47)
240	II. Bất động sản đầu tư	10	6.196.234	6.248.873
241	1. Nguyên giá		6.325.340	6.329.566
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(129.106)	(80.693)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		4.531.409	4.531.955
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	4.531.409	4.531.955
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		7.490.000	500.000
265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	6	7.490.000	500.000
270	V. Tài sản dài hạn khác		957.797	899.549
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	895.416	895.002
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		62.381	4.547
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.513.791	23.472.941

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

B01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		23.698.236	16.797.203
310	I. Nợ ngắn hạn		16.251.759	9.410.204
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		3.109.645	3.396.550
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		6.190.975	411.069
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.997	1.997
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	567.402	463.922
315	5. Phải trả người lao động		3.415	4.281
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	4.314.099	4.316.246
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		1.369	-
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	14	2.062.857	816.139
330	II. Nợ dài hạn		7.446.477	7.386.999
334	1. Chi phí phải trả dài hạn		83.642	62.195
338	2. Phải trả dài hạn khác	14	6.003.026	5.964.995
339	3. Vay dài hạn	15	1.359.809	1.359.809
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.815.555	6.675.738
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	6.815.555	6.675.738
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		5.288	5.288
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(30)	(30)
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.144.256	5.004.439
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.004.439	97.846
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		139.817	4.906.593
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.513.791	23.472.941

Nguyễn Ngọc Trâm
Người lập

Ngày 20 tháng 04 năm 2026

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	121.583	44.560.250
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	17.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		121.583	44.560.250
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	18	(110.722)	(27.724.404)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.861	16.835.846
21	6. Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	225.491	1.857.145
23	8. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(19.164) (19.164)	(35.967) (35.954)
25	9. Chi phí bán hàng		(7.261)	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	(28.079)	(5.608)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		181.847	18.651.416
31	12. Thu nhập khác		16	4.480
32	13. Chi phí khác		(7.034)	(50.816)
40	14. Lỗ khác		(7.018)	(46.336)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		174.830	18.605.080
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20	(92.846)	(3.098.029)
52	17. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại		57.833	(633.715)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		139.817	14.873.336
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	22	839	89.275

(*) Số liệu được trình bày theo đơn vị tính là VND.

Nguyễn Ngọc Trâm
Người lập

Ngày 20 tháng 04 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 ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		174.830	18.605.080
	<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		48.697	74
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(225.491)	(1.858.825)
06	Chi phí lãi vay		19.164	35.954
08	Lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.200	16.782.283
09	Giảm các khoản phải thu		385.685	51.548.124
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(27.320)	22.058.177
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.789.021	(84.874.959)
12	(Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(190.459)	978.126
14	Chi phí đi vay đã trả		-	(35.954)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.974.127	6.455.797
	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		(1.495)	(105.531)
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		(7.490.000)	(6.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và lãi tiền gửi		34	63.916
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(7.491.461)	(6.039.935)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	2.500.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	2.500.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(517.334)	2.915.862
80	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		578.891	1.209.509
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	61.557	4.125.371









Nguyễn Ngọc Trâm
Người lập

Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 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.

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 03 năm 2026 là 162 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 149 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 03 năm 2026 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 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây:

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính 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 áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính này như đã trình bày tại Thuyết minh số 23.

3.2 Tiền

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

3.3 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 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 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, 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 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.

3.5 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 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 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 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.

3.6 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, 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.

3.7 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 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.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

3.10 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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;
- ▶ 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 mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày của báo cáo tình hình tài chính.

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.

3.12 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

Thặng dư vốn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn 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 (tiếp theo)

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành) được ghi nhận theo giá thực tế mua lại 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 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.

3.14 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 kỳ.

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 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.

3.16 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 năm kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn 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 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (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 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.

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 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.

3.18 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 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 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền gửi ngân hàng	61.557	578.891
TỔNG CỘNG	61.557	578.891

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho các bên khác	71.192	41.529
Trả trước cho các bên liên quan (*)	2.192.832	2.155.367
TỔNG CỘNG	2.264.024	2.196.896

(*) 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. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	4.854.558	4.129.101
TỔNG CỘNG	4.854.558	4.129.101
Dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	7.490.000	500.000
TỔNG CỘNG	7.490.000	500.000

Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 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 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	(Trình bày lại)	
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.377.864	1.377.864
Phải thu từ thỏa thuận chuyển giao công nợ	127.893	190.479
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)	116.021	57.460
Phải thu khác	6.036	4.689
TỔNG CỘNG	1.699.617	1.702.295
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan	1.504.343	1.568.343
Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác	195.274	133.952
(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 ("Hợp đồng"). Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 14).		

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	2.128.038	-	2.096.657	-
Nguyên vật liệu	1.367	-	656	-
TỔNG CỘNG	2.129.405	-	2.097.313	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	233.843	43.823
Khác	1.154	1.129
TỔNG CỘNG	234.997	44.952
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	867.671	867.671
Khác	27.745	27.331
TỔNG CỘNG	895.416	895.002

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.651.040	678.526	6.329.566
Giảm khác	(4.226)	-	(4.226)
Số cuối kỳ	5.646.814	678.526	6.325.340
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	52.422	28.271	80.693
Khấu hao trong kỳ	31.448	16.965	48.413
Số cuối kỳ	83.870	45.236	129.106
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.598.618	650.255	6.248.873
Số cuối kỳ	5.562.944	633.290	6.196.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội	3.676.069	3.683.239
Dự án Vinhomes Global Gate	466.725	465.245
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	367.265	363.619
Dự án khác	21.350	19.852
TỔNG CỘNG	4.531.409	4.531.955

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 03 năm 2026
Thuế thu nhập doanh nghiệp	461.054	92.846	-	553.900
Thuế GTGT	-	10.143	-	10.143
Thuế khác	2.868	3.818	(3.327)	3.359
TỔNG CỘNG	463.922	106.807	(3.327)	567.402

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển các bất động sản đã được bàn giao và các tài sản khác	4.271.511	4.270.707
Chi phí bán hàng trích trước	1.552	867
Chi phí phải trả khác	41.036	44.672
TỔNG CỘNG	4.314.099	4.316.246
Dài hạn		
Chi phí lãi trích trước phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh với bên liên quan (Thuyết minh số 21)	83.642	62.195
TỔNG CỘNG	83.642	62.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.052.404	810.008
Phải trả ngắn hạn khác	10.453	6.131
TỔNG CỘNG	2.062.857	816.139
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	6.003.026	5.964.946
Phải trả khác	-	49
TỔNG CỘNG	6.003.026	5.964.995

15. VAY DÀI HẠN

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Vay dài hạn (*)	1.359.809	1.359.809
TỔNG CỘNG	1.359.809	1.359.809

(*) Đây là khoản vay Ngân hàng Thương mại, gốc vay đáo hạn từ tháng 2 năm 2028 đến tháng 5 năm 2045, lãi suất thả nổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 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 03 năm 2025					
31/12/2024	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	14.873.336	14.873.336
31/03/2025	1.666.041	5.288	(30)	17.220.296	18.891.595
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026					
31/12/2025	1.666.041	5.288	(30)	5.004.439	6.675.738
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	139.817	139.817
31/03/2026	1.666.041	5.288	(30)	5.144.256	6.815.555

16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	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	

16.3 Cổ phiếu

Số lượng

	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động hội chợ, triển lãm	-	58
Doanh thu từ cho thuê bất động sản	72.370	-
Doanh thu từ hoạt động dịch vụ khác	49.213	192
Doanh thu từ chuyển nhượng một phần Dự án	-	44.560.000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	121.583	44.560.250

17.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Lãi từ cho vay	225.491	1.857.145
TỔNG CỘNG	225.491	1.857.145

18. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Giá vốn hoạt động hội chợ, triển lãm	-	3.322
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	82.291	-
Giá vốn hoạt động dịch vụ khác	28.431	61
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng một phần Dự án	-	27.721.021
TỔNG CỘNG	110.722	27.724.404

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.202	1.731
Chi phí tài trợ, từ thiện	12.067	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.810	3.877
TỔNG CỘNG	28.079	5.608

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. 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 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.

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	92.846	3.098.029
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(57.833)	633.715
TỔNG CỘNG	35.013	3.731.744

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	
	Quý I - 2026	Quý I - 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	174.830	18.605.080
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	34.966	3.721.016
Các khoản điều chỉnh:		
Các chi phí không được khấu trừ khác	47	10.728
TỔNG CỘNG	35.013	3.731.744

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 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Các khoản phải thu				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.377.864	1.377.864
		Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	45.236	40.357
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	126.479	190.479
		Tạm ứng tổng thầu	2.147.594	2.115.010
Các khoản phải trả				
Công ty CP Vinschool	Công ty cùng tập đoàn	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	724.819	724.819
		Phải trả lãi cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	83.642	62.195
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng VinCons	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả cho hoạt động xây dựng	1.896.998	2.356.998

22. 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

	<i>Quý I - 2026</i>	<i>Quý I - 2025</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	139.818	14.873.336
Bình quân gia 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	839	89.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

31 tháng 12 năm 2025 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2025 (được trình bày lại)
---	---------------	--

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	-	4.129.101	4.129.101
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)	4.050.000	(4.050.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác (i)	1.781.396	(79.101)	1.702.295

B. TÀI SẢN DÀI HẠN

Phải thu về cho vay dài hạn (i)	500.000	(500.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (i)	-	500.000	500.000

C. NỢ PHẢI TRẢ

Phải trả cổ tức, lợi nhuận (ii)	-	1.997	1.997
Phải trả ngắn hạn khác (ii)	818.136	(1.997)	816.139

- (i) Trình bày lại các khoản phải thu về gốc và lãi cho vay ngắn hạn, dài hạn sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn, dài hạn theo thông tư 99.
- (ii) Trình bày lại các khoản phải trả cổ tức theo thông tư 99.

24. 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.



Nguyễn Ngọc Trâm
Người lập



Phạm Thị Huyền
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc





Ngày 20 tháng 04 năm 2026