

**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.: 1408.1/2026/KT-VEFACJSC

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026  
Hanoi, August 14, 2026

V/v: Công bố báo cáo tài chính soát xét  
bán niên năm 2026

Re: Announcement of interim financial  
statements for the six-month period  
ended 30 June 2026

**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: 2026.08.14 22:41:37+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

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* Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố/ *Contents of information disclosure*:
  - 6.1 Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 14 tháng 08 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 interim financial statements for the six-month period ended 30 June 2026 of Vietnam Exhibition Fair Center Joint Stock Company was prepared on August 14, 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

*[Signature]* NGƯỜI THỰC HIỆN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN *[Signature]*  
REPORTED BY



*Lý Hoa Liên*  
*Lý Hoa Liên*



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future  
with confidence**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



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

## MỤC LỤC

|                                                   | <i>Trang</i> |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                   | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                          | 3            |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ   | 4 - 5        |
| Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ          | 6 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 8 - 9        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ           | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ        | 12 - 45      |



# 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 cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần gần nhất là điều chỉnh số 7 được cấp ngày 11 tháng 9 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ 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 kỳ và tại 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 tại 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

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và tại 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 |



# 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa  
– Tổng Giám đốc Công ty

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026,

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT





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/vi\_vn

Số tham chiếu: 12859372/69622207/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 45, bao gồm báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

### ***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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future  
with confidence

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2026



**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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|----------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>19.113.721</b> | <b>11.286.933</b>            |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>30.108</b>     | <b>578.891</b>               |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 30.108            | 578.891                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>12.391.320</b> | <b>4.129.101</b>             |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 123        | 5           | 12.391.320        | 4.129.101                    |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>4.231.875</b>  | <b>3.926.035</b>             |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6.1         | 69.986            | 26.844                       |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 6.2         | 2.461.690         | 2.196.896                    |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135        | 7           | 1.700.199         | 1.702.295                    |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>2.089.889</b>  | <b>2.097.313</b>             |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 8           | 2.089.889         | 2.097.313                    |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>370.529</b>    | <b>555.593</b>               |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161        | 9           | 368.406           | 44.952                       |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162        |             | 2.123             | 510.641                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>13.782.293</b> | <b>12.186.008</b>            |
| <b>I. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>6.421</b>      | <b>5.631</b>                 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        |             | 5.651             | 4.790                        |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 10.772            | 9.146                        |
| Giá trị khấu hao lũy kế                      | 223        |             | (5.121)           | (4.356)                      |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        |             | 770               | 841                          |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 888               | 888                          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (118)             | (47)                         |
| <b>II. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>240</b> | <b>10</b>   | <b>6.329.063</b>  | <b>6.248.873</b>             |
| 1. Nguyên giá                                | 241        |             | 6.508.616         | 6.329.566                    |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 242        |             | (179.553)         | (80.693)                     |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>250</b> |             | <b>4.586.041</b>  | <b>4.531.955</b>             |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 11          | 4.586.041         | 4.531.955                    |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b> |             | <b>2.000.000</b>  | <b>500.000</b>               |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn   | 265        | 5           | 2.000.000         | 500.000                      |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>270</b> |             | <b>860.768</b>    | <b>899.549</b>               |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271        | 9           | 776.925           | 895.002                      |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại            | 272        | 24.3        | 83.843            | 4.547                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> |             | <b>32.896.014</b> | <b>23.472.941</b>            |

02.  
TY  
H  
YOU  
NAM  
5C

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

| NGUỒN VỐN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ        | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------|------------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>25.679.347</b> | <b>16.797.203</b>            |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>18.424.894</b> | <b>9.410.204</b>             |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | 13          | 3.949.808         | 3.396.550                    |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | 14          | 8.327.088         | 411.069                      |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                | 313        |             | 1.997             | 1.997                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn              | 314        | 15          | 409.870           | 463.922                      |
| 5. Phải trả người lao động                                   | 315        |             | 4.384             | 4.281                        |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 316        | 16          | 3.665.326         | 4.316.246                    |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                            | 319        |             | 10.136            | -                            |
| 8. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 320        | 17          | 2.056.285         | 816.139                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>7.254.453</b>  | <b>7.386.999</b>             |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                  | 334        | 16          | 105.327           | 62.195                       |
| 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                             | 337        |             | 277               | -                            |
| 3. Phải trả dài hạn khác                                     | 338        | 17          | 5.789.040         | 5.964.995                    |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 339        | 18          | 1.359.809         | 1.359.809                    |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> | <b>19</b>   | <b>7.216.667</b>  | <b>6.675.738</b>             |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | 19.2        | 1.666.041         | 1.666.041                    |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 1.666.041         | 1.666.041                    |
| 2. Thặng dư vốn                                              | 412        |             | 5.288             | 5.288                        |
| 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình                           | 415        |             | (30)              | (30)                         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 420        |             | 5.545.368         | 5.004.439                    |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 5.004.439         | 97.846                       |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 540.929           | 4.906.593                    |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>                 | <b>440</b> |             | <b>32.896.014</b> | <b>23.472.941</b>            |

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Văn Đoàn

Phạm Ngọc Thoa

Trần Mai Hoa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

| CHỈ TIÊU                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này   | Kỳ trước<br>(Trình bày lại) |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------|-----------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                      | 01    | 20.1        | 509.589  | 44.565.111                  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                | 02    | 20.1        | -        | -                           |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)                | 10    | 20.1        | 509.589  | 44.565.111                  |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                        | 11    | 21          | 341.143  | 26.776.067                  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)                  | 20    |             | 168.446  | 17.789.044                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                               | 22    | 20.3        | 641.242  | 2.407.572                   |
| 7. Chi phí tài chính                                                           | 23    | 22          | 38.298   | 1.041.766                   |
| Trong đó: Chi phí đi vay                                                       | 24    |             | -        | 135.612                     |
| 8. Chi phí bán hàng                                                            | 25    |             | 32.836   | 683                         |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                | 26    |             | 41.265   | 8.662                       |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)} | 30    |             | 697.289  | 19.145.505                  |
| 11. Thu nhập khác                                                              | 31    |             | 3.060    | 4.580                       |
| 12. Chi phí khác                                                               | 32    |             | 20.704   | 69.039                      |
| 13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)                                                     | 40    |             | (17.644) | (64.459)                    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                           | 50    |             | 679.645  | 19.081.046                  |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                | 51    | 24.1        | 218.012  | 3.197.411                   |
| 16. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    | 24.3        | (79.296) | 633.150                     |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN<br>(60 = 50 - 51 - 52)                             | 60    |             | 540.929  | 15.250.485                  |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                       | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này | Kỳ trước |
|--------------------------------|-------|-------------|--------|----------|
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 70    | 26          | 3.247  | 91.539   |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71    | 26          | 3.247  | 91.539   |

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO  
PHÁP LUẬT





Trần Văn Đoàn

Phạm Ngọc Thoa

Trần Mai Hoa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

| CHỈ TIÊU                                                                                                                    | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này             | Kỳ trước            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                                           |           |             |                    |                     |
| <b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                                                 | <b>01</b> |             | <b>679.645</b>     | <b>19.081.046</b>   |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                                                                         |           |             |                    |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ tiền thuê đất) | 02        |             | 110.382            | 184                 |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                                                        | 05        | 20.3        | (641.190)          | (2.399.659)         |
| - Chi phí đi vay                                                                                                            | 06        | 22          | -                  | 135.612             |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                                     | <b>08</b> |             | <b>148.837</b>     | <b>16.817.183</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                                             | 09        |             | (156.708)          | 60.456.819          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                                                   | 10        |             | (29)               | 20.634.826          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)                            | 11        |             | 10.077.698         | (87.221.777)        |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                                            | 12        |             | (315.177)          | 572                 |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                                                     | 14        |             | -                  | (130.487)           |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                                                         | 15        | 15          | (477.885)          | (3.653.285)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                                                        | <b>20</b> |             | <b>9.276.736</b>   | <b>6.903.851</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                                              |           |             |                    |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác                                         | 21        |             | (704.428)          | (4.187.912)         |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                                                     | 23        |             | (9.197.000)        | (8.060.000)         |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                                             | 24        |             | -                  | 525.000             |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                                                      | 27        |             | 75.909             | 63.916              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                                                   | <b>30</b> |             | <b>(9.825.519)</b> | <b>(11.658.996)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**  
 Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: triệu VND

| CHỈ TIÊU                                              | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này    | Kỳ trước  |
|-------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------|-----------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>    |       |             |           |           |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                 | 33    |             | -         | 3.859.809 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính          | 40    |             | -         | 3.859.809 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ<br>(50 = 20 + 30 + 40) | 50    |             | (548.783) | (895.336) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                       | 60    |             | 578.891   | 1.209.509 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                      | 70    | 4           | 30.108    | 314.173   |

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT





Trần Văn Đoàn

Phạm Ngọc Thoa

Trần Mai Hoa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA 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 cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần gần nhất là điều chỉnh số 7 được cấp ngày 11 tháng 9 năm 2025.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 165 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 giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng** (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 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.

**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 báo cáo**

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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 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 giữa niên độ được áp dụng nhất quán với 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 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

**3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp**

Vào 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.

Công ty áp dụng một số 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 trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 30.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

**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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Hàng tồn kho** (tiếp theo)

*Thành phẩm và hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc 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 thành phẩm, 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 bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản** (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

**3.6 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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 và hao mòn 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 và vật kiến trúc | 44 năm |
| Máy móc và thiết bị      | 10 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 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 kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

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

**3.9 Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

**3.10 Các khoản chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ 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.

*Tiền thuê đất chờ phân bổ*

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 cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

**3.12 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 theo nguyên tắc sau:

*Tỷ giá giao dịch thực tế*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Công ty.

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

**3.13 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

*Thặng dư vốn cổ phần*

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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

*Cổ phiếu mua lại của chính mình*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) 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, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 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.

**3.15 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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. 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.

**3.16 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/một phần 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. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

*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 giữa niên độ 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.

**3.17 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

**3.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 con, chi nhánh, các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 trả 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.

**3.20 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.

**3.21 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.22 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.

**3.23 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

|                                                                                          | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                                                          | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ      |
| Các khoản tiền gửi không kỳ hạn doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng | 30.108                 | 578.891        |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam                             | 13.454                 | 11.878         |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam                                        | 12.270                 | 564.945        |
| - Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác                                                   | 4.384                  | 2.068          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>30.108</b>          | <b>578.891</b> |

**Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ:**

|                                                  | Đơn vị tính: triệu VND |              |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------|
|                                                  | Kỳ này                 | Kỳ trước     |
| <b>Số tiền cho vay thực chi trong kỳ:</b>        |                        |              |
| - Tiền chi cho vay theo hợp đồng thông thường    | (11.860.000)           | (18.778.000) |
| <b>Số tiền đã thực thu gốc cho vay trong kỳ:</b> |                        |              |
| - Thu hồi gốc vay theo hợp đồng thông thường     | 2.663.000              | 11.243.000   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: triệu VND

|                  | Số cuối kỳ        |                        |                  | Số đầu kỳ (Trình bày lại) |                        |                  |
|------------------|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
|                  | Giá gốc           | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc                   | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                   |                        |                  |                           |                        |                  |
| Cho vay (*)      | 11.747.000        | 11.747.000             | -                | 4.050.000                 | 4.050.000              | -                |
| Lãi vay phải thu | 644.320           | 644.320                | -                | 79.101                    | 79.101                 | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>12.391.320</b> | <b>12.391.320</b>      | <b>-</b>         | <b>4.129.101</b>          | <b>4.129.101</b>       | <b>-</b>         |
| <b>Dài hạn</b>   |                   |                        |                  |                           |                        |                  |
| Cho vay (**)     | 2.000.000         | 2.000.000              | -                | 500.000                   | 500.000                | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>2.000.000</b>  | <b>2.000.000</b>       | <b>-</b>         | <b>500.000</b>            | <b>500.000</b>         | <b>-</b>         |

Các số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản cho vay đáo hạn trong năm 2026 và 2027 và hưởng lãi suất 12%/năm.

(\*) Các khoản cho vay ngắn hạn chiếm trên 10% tổng giá trị cho vay trở lên:

Đơn vị tính: triệu VND

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Đối tác doanh nghiệp số 1 | 2.635.000 |
| Đối tác doanh nghiệp số 2 | 2.075.000 |
| Đối tác doanh nghiệp số 3 | 2.000.000 |
| Đối tác doanh nghiệp số 4 | 2.000.000 |
| Đối tác doanh nghiệp số 5 | 1.550.000 |
| Đối tác doanh nghiệp số 6 | 1.487.000 |

(\*\*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đến từ khoản cho vay với Đối tác doanh nghiệp số 5.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu khách hàng**

|                                                | Số cuối kỳ     |                  | Số đầu kỳ      |                  |
|------------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|                                                | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
|                                                |                |                  |                |                  |
| Trung tâm Hỗ trợ Xúc tiến thương mại và đầu tư | 32.216         | -                | -              | -                |
| Các khoản phải thu khách hàng khác             | 37.770         | -                | 26.844         | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>69.986</b>  | <b>-</b>         | <b>26.844</b>  | <b>-</b>         |

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                     | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                     | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ        |
| Trả trước cho người bán khác                        | 128.924                | 41.529           |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 2.332.766              | 2.155.367        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>2.461.690</b>       | <b>2.196.896</b> |

Số dư khoản trả trước cho các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                   | Đơn vị tính: triệu VND |                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                                                   | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)                           | 1.313.719              | 1.377.864                    |
| Tạm ứng lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii) | 244.362                | 57.460                       |
| Phải thu ngắn hạn khác                                            | 142.118                | 266.971                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>1.700.199</b>       | <b>1.702.295</b>             |

Trong đó:

|                                                             |           |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 1.315.541 | 1.568.343 |
| Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác                  | 384.658   | 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. Khoản tiền nhận góp vốn từ các đối tác này đang được ghi nhận vào chỉ tiêu Phải trả khác (Thuyết minh số 17).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                       | <i>Số cuối kỳ</i> |                 | <i>Số đầu kỳ</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         | 2.089.204         | -               | 2.096.657        | -               |
| Nguyên liệu, vật liệu | 681               | -               | 656              | -               |
| Công cụ, dụng cụ      | 4                 | -               | -                | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>2.089.889</b>  | <b>-</b>        | <b>2.097.313</b> | <b>-</b>        |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền tài sản và lợi ích từ bất động sản của một dự án được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với ngân hàng của Công ty (Thuyết minh số 18).

**9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                               | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i> |                  |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
|                                                               | <i>Số cuối kỳ</i>             | <i>Số đầu kỳ</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>                                               |                               |                  |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao | 358.215                       | 43.823           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                               | 10.191                        | 1.129            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>368.406</b>                | <b>44.952</b>    |
| <b>Dài hạn</b>                                                |                               |                  |
| Chi phí thuê đất trả trước                                    | 750.294                       | 867.671          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                | 26.631                        | 27.331           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b>776.925</b>                | <b>895.002</b>   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                 | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i>       |                                |                  |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa và vật<br/>kiến trúc</i> | <i>Máy móc<br/>và thiết bị</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                     |                                |                  |
| Số đầu kỳ                       | 5.651.040                           | 678.526                        | 6.329.566        |
| Xây dựng cơ bản hoàn thành      | 169.056                             | 11.200                         | 180.256          |
| Điều chỉnh khác                 | (1.206)                             | -                              | (1.206)          |
| Số cuối kỳ                      | 5.818.890                           | 689.726                        | 6.508.616        |
| <i>Trong đó:</i>                |                                     |                                |                  |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | -                                   | -                              | -                |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                     |                                |                  |
| Số đầu kỳ                       | 52.422                              | 28.271                         | 80.693           |
| Khấu hao trong kỳ               | 64.467                              | 34.393                         | 98.860           |
| Số cuối kỳ                      | 116.889                             | 62.664                         | 179.553          |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                     |                                |                  |
| Số đầu kỳ                       | 5.598.618                           | 650.255                        | 6.248.873        |
| Số cuối kỳ                      | 5.702.001                           | 627.062                        | 6.329.063        |

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 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Chi tiết nguyên giá của các Bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị còn lại từ 10% tổng giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư trở lên:

|                                          | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i> |                   |
|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                          | <i>Số cuối kỳ</i>             | <i>Số đầu kỳ</i>  |
|                                          | <i>Nguyên giá</i>             | <i>Nguyên giá</i> |
| <b>Bất động sản đầu tư đang hiện hữu</b> |                               |                   |
| Nhà triển lãm Kim Quy                    | 4.763.113                     | 4.763.113         |
| Nhà triển lãm Khối A                     | 1.073.260                     | 1.073.260         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

|                                                                                                           | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                                                           | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ        |
| Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội (i) | 3.764.892              | 3.683.239        |
| Dự án Vinhomes Global Gate                                                                                | 651.390                | 465.245          |
| Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia                                                                | 146.902                | 363.619          |
| Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long                                                          | 22.857                 | 19.852           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                          | <b>4.586.041</b>       | <b>4.531.955</b> |

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền tài sản và lợi ích từ 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 kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 67 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 19 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                    | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                    | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ        |
| Phải trả cho người bán ngắn hạn khác               | 36.553                 | 106.816          |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 3.913.255              | 3.289.734        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>3.949.808</b>       | <b>3.396.550</b> |

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

|                                                                    |           |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Phải trả cho Công ty Vinhomes                                      | 2.086.257 | 932.736   |
| Phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons | 1.826.998 | 2.356.998 |

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                                   | Đơn vị tính: triệu VND |                |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
|                                                                   | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ      |
| Người mua trả tiền trước cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản |                        |                |
| - Đối tác doanh nghiệp số 7                                       | 2.682.330              | -              |
| - Đối tác doanh nghiệp số 6                                       | 2.669.085              | -              |
| - Đối tác doanh nghiệp số 8                                       | 2.523.106              | -              |
| - Các đối tượng khác trả tiền trước                               | 452.567                | 411.069        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>8.327.088</b>       | <b>411.069</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | Đơn vị tính: triệu VND |                              |                  |                |
|----------------------------|------------------------|------------------------------|------------------|----------------|
|                            | Số đầu kỳ              | Số phải nộp/cần trừ trong kỳ | Số đã nộp        | Số cuối kỳ     |
| Thuế giá trị gia tăng      | -                      | 207.002                      | -                | 207.002        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 461.054                | 218.012                      | (477.885)        | 201.181        |
| Tiền thuế đất              | -                      | 187                          | (187)            | -              |
| Thuế khác                  | 2.868                  | 19.581                       | (20.762)         | 1.687          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>463.922</b>         | <b>444.782</b>               | <b>(498.834)</b> | <b>409.870</b> |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                                                                                  | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                                                                                  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                  |                        |                  |
| Trích trước chi phí phát triển dự án bất động sản đã được bàn giao                               | 2.755.142              | 3.444.034        |
| Chi phí trích trước cho bất động sản đầu tư                                                      | 861.093                | 826.673          |
| Chi phí trích trước ngắn hạn khác                                                                | 49.091                 | 45.539           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                 | <b>3.665.326</b>       | <b>4.316.246</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                   |                        |                  |
| Chi phí lãi từ vốn góp hợp tác kinh doanh trích trước phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 105.327                | 62.195           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                 | <b>105.327</b>         | <b>62.195</b>    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                          | Đơn vị tính: triệu VND |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                                                                          | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ<br>(Trình bày lại) |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                          |                        |                              |
| Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản | 2.053.274              | 810.008                      |
| Phải trả ngắn hạn khác                                                                   | 3.011                  | 6.131                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>2.056.285</b>       | <b>816.139</b>               |
| <b>Dài hạn</b>                                                                           |                        |                              |
| Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)                     | 5.789.040              | 5.964.946                    |
| Phải trả dài hạn khác                                                                    | -                      | 49                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>5.789.040</b>       | <b>5.964.995</b>             |
| <i>Trong đó:</i>                                                                         |                        |                              |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 25)                                           | 724.819                | 724.819                      |
| Phải trả khác                                                                            | 5.064.221              | 5.240.176                    |

- (i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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.

**18. VAY**

|                  |                                                     |                              |             | Đơn vị tính: triệu VND                              |
|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|
|                  | <u>Số đầu kỳ</u>                                    | <u>Số phát sinh trong kỳ</u> |             | <u>Số cuối kỳ</u>                                   |
|                  | <i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i> | <i>Tăng</i>                  | <i>Giảm</i> | <i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i> |
| Vay dài hạn      | 1.359.809                                           | -                            | -           | 1.359.809                                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.359.809</b>                                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>    | <b>1.359.809</b>                                    |

**18.1 Vay ngân hàng dài hạn**

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

|                                                                      | Đơn vị tính: triệu VND |                                                                                               |                                              |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Bên cho vay                                                          | Số cuối kỳ             | Kỳ hạn trả gốc và lãi                                                                         | Lãi suất                                     |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (i) | 1.359.809              | Gốc vay đến hạn từ tháng 11 năm 2027 đến tháng 5 năm 2045, lãi vay trả định kỳ 3 tháng 1 lần. | Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm 9%/năm. |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     | <b>1.359.809</b>       |                                                                                               |                                              |

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng quyền tài sản và lợi ích từ các bất động sản thuộc một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 11).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                   | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Cổ phiếu<br>mua lại của<br>chính mình | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                           |              |                                       |                                      |                   |
| Số đầu kỳ                                                         | 1.666.041                 | 5.288        | (30)                                  | 2.346.960                            | 4.018.259         |
| - Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ                                     | -                         | -            | -                                     | 15.250.485                           | 15.250.485        |
| - Trả cổ tức                                                      | -                         | -            | -                                     | (7.247.146)                          | (7.247.146)       |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>1.666.041</u>          | <u>5.288</u> | <u>(30)</u>                           | <u>10.350.299</u>                    | <u>12.021.598</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</b> |                           |              |                                       |                                      |                   |
| Số đầu kỳ                                                         | 1.666.041                 | 5.288        | (30)                                  | 5.004.439                            | 6.675.738         |
| - Lợi nhuận thuần<br>trong kỳ                                     | -                         | -            | -                                     | 540.929                              | 540.929           |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>1.666.041</u>          | <u>5.288</u> | <u>(30)</u>                           | <u>5.545.368</u>                     | <u>7.216.667</u>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                 | Số cuối kỳ       |                    |                 | Số đầu kỳ        |                    |                 |
|---------------------------------|------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|-----------------|
|                                 | 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 mua lại của chính mình | (30)             | (30)               | -               | (30)             | (30)               | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>1.666.011</b> | <b>1.666.011</b>   | <b>-</b>        | <b>1.666.011</b> | <b>1.666.011</b>   | <b>-</b>        |

**19.3 Cổ phiếu**

|                                                                | Số lượng           |                    |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                | Số cuối kỳ         | Số đầu kỳ          |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>                              | <b>166.604.050</b> | <b>166.604.050</b> |
| <b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>                           | <b>166.604.050</b> | <b>166.604.050</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                             | 166.604.050        | 166.604.050        |
| <b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình)</b> | <b>(3.000)</b>     | <b>(3.000)</b>     |
| Cổ phiếu phổ thông                                             | (3.000)            | (3.000)            |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                                  | <b>166.601.050</b> | <b>166.601.050</b> |
| Cổ phiếu phổ thông                                             | 166.601.050        | 166.601.050        |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

**20. DOANH THU**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                        | Đơn vị tính: triệu VND |                   |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                        | Kỳ này                 | Kỳ trước          |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                  | <b>509.589</b>         | <b>44.565.111</b> |
| Trong đó:                                              |                        |                   |
| Doanh thu chuyển nhượng một phần dự án bất động sản    | 332.388                | 44.560.000        |
| Doanh thu cho thuê địa điểm tổ chức triển lãm, hội chợ | 114.164                | 5.111             |
| Doanh thu khác                                         | 63.037                 | -                 |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>-</b>               | <b>-</b>          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                 | <b>509.589</b>         | <b>44.565.111</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU** (tiếp theo)

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

|                                                                                                   | Đơn vị tính: triệu VND |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|
|                                                                                                   | Kỳ này                 | Kỳ trước |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư                                                             | 99.386                 | -        |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (204.271)              | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                  | <b>(104.885)</b>       | <b>-</b> |

**20.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|--------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                      | Kỳ này                 | Kỳ trước         |
| Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi | 641.190                | 2.399.659        |
| Khác                                 | 52                     | 7.913            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>641.242</b>         | <b>2.407.572</b> |

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                                     | Đơn vị tính: triệu VND |                             |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|                                                     | Kỳ này                 | Kỳ trước<br>(Trình bày lại) |
| Giá vốn chuyển nhượng một phần dự án bất động sản   | 142.770                | 26.761.139                  |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ | 168.350                | 14.928                      |
| Giá vốn hoạt động khác                              | 30.023                 | -                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>341.143</b>         | <b>26.776.067</b>           |

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                    | Đơn vị tính: triệu VND |                             |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|                                                    | Kỳ này                 | Kỳ trước<br>(Trình bày lại) |
| Chia sẻ lợi nhuận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh | -                      | 890.121                     |
| Chi phí lãi vay                                    | -                      | 135.612                     |
| Chi phí tài chính khác                             | 38.298                 | 16.033                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>38.298</b>          | <b>1.041.766</b>            |

**23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                             | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                             | Kỳ này                 | Kỳ trước         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 129.958                | 14.223           |
| Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định | 110.382                | 184              |
| Chi phí hình thành bất động sản để bán      | 79.505                 | 2.507.982        |
| Chi phí nhân công                           | 43.119                 | 9.867            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>362.964</b>         | <b>2.532.256</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

|                                       | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|
|                                       | Kỳ này                 | Kỳ trước         |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | 218.012                | 3.197.411        |
| (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (79.296)               | 633.150          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>138.716</b>         | <b>3.830.561</b> |

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

|                                                               | Đơn vị tính: triệu VND |                   |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                               | Kỳ này                 | Kỳ trước          |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                      | <b>679.645</b>         | <b>19.081.046</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                                  | 135.929                | 3.816.209         |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                  |                        |                   |
| Chi phí phạt chậm nộp thuế và các chi phí không được trừ khác | 2.787                  | 14.352            |
| <b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>                             | <b>138.716</b>         | <b>3.830.561</b>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.

**24.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

|                                                                                                                                  | Đơn vị tính: triệu VND                   |              |                                                   |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                                  | Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ |              | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ |                  |
|                                                                                                                                  | Số cuối kỳ                               | Số đầu kỳ    | Kỳ này                                            | Kỳ trước         |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                                                            |                                          |              |                                                   |                  |
| Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng từ hoạt động bất động sản | 83.279                                   | 3.983        | 79.296                                            | (633.150)        |
| Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ                                                                                              | 564                                      | 564          | -                                                 | -                |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>                                                                                      | <b>83.843</b>                            | <b>4.547</b> |                                                   |                  |
| <b>Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ</b>                      |                                          |              | <b>79.296</b>                                     | <b>(633.150)</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. 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 kỳ như sau:

| <i>Bên liên quan</i>                                                                                  | <i>Mối quan hệ</i>                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP<br>("Công ty Vingroup")                                                | Công ty mẹ                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh<br>("Công ty Thành Phố Xanh")                               | Cổ đông/Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Vinhomes<br>("Công ty Vinhomes")                                                      | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng<br>Vincons ("Công ty Vincons")                          | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn<br>("Công ty Thái Sơn")                                      | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty TNHH Bảo vệ Vincom<br>("Công ty Bảo vệ Vincom")                                               | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty Cổ phần Nghiên cứu Phát triển và Ứng dụng<br>Người máy VinRobotics<br>("Công ty VinRobotics") | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty Cổ phần Vinschool<br>("Công ty Vinschool")                                                    | Công ty trong cùng Tập đoàn         |
| Công ty Cổ phần Vincom Retail<br>("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 giữa niên độ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**25.1 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 kỳ bao gồm:

|                        |                                                                                                | <i>Đơn vị tính: triệu VND</i> |                 |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                                                                      | <i>Kỳ này</i>                 | <i>Kỳ trước</i> |
| Công ty Vingroup       | Thu tiền cung cấp dịch vụ                                                                      | 3.865                         | -               |
|                        | Phải trả cổ tức                                                                                | -                             | 6.038.276       |
| Công ty Vinhomes       | Nhận tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư                                                | 64.145                        | 62.867.363      |
|                        | Chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng                                     | -                             | 4.989.432       |
|                        | Phải trả phí dịch vụ tư vấn bán hàng                                                           | 348.601                       | 3.040.621       |
|                        | Thanh toán phí dịch vụ tư vấn bán hàng                                                         | 115.000                       | -               |
|                        | Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư                                                 | -                             | 1.406.444       |
|                        | Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư                                      | -                             | 890.121         |
|                        | Phải trả tiền thu chi hộ                                                                       | -                             | 550.727         |
|                        |                                                                                                |                               |                 |
| Công ty Vincons        | Thanh toán khối lượng xây dựng                                                                 | 530.000                       | -               |
|                        | Thu tiền theo thỏa thuận chuyển giao công nợ                                                   | 190.479                       | -               |
|                        | Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng                                                       | 174.008                       | 943.350         |
|                        | Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng                                                      | -                             | 178.088         |
| Công ty Thái Sơn       | Cho vay                                                                                        | -                             | 9.748.000       |
|                        | Thu hồi cho vay                                                                                | -                             | 9.748.000       |
| Công ty Bảo vệ Vincom  | Cho vay                                                                                        | -                             | 1.550.000       |
| Công ty VinRobotics    | Cho vay                                                                                        | -                             | 1.480.000       |
| Công ty Vinschool      | Nhận tiền góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                  | -                             | 724.819         |
| Công ty Vincom Retail  | Chuyển giao khoản cọc/góp vốn liên quan đến chuyển nhượng dự án và hợp đồng hợp tác kinh doanh | -                             | 1.472.416       |
|                        | Chuyển giao khoản lãi cọc/góp vốn liên quan chuyển nhượng dự án và hợp đồng hợp tác kinh doanh | -                             | 77.182          |
|                        |                                                                                                |                               |                 |
| Công ty Thành Phố Xanh | Phải trả cổ tức                                                                                | -                             | 337.508         |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 sẽ được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức cân trừ bằng các khoản công nợ khác. Trong kỳ, 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 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

**25.2 Các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 6.2)

*Đơn vị tính: triệu VND*

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                      | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i> |
|----------------------|------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Công ty Vincons      | Tạm ứng cho hoạt động xây dựng                 | 2.289.018         | 2.115.010        |
| Công ty Vinhomes     | Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý | 43.748            | 40.357           |
|                      |                                                | <b>2.332.766</b>  | <b>2.155.367</b> |

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>           | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i> |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Công ty Vinhomes     | Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 1.313.719         | 1.377.864        |
| Công ty Vincons      | Phải thu khác                       | 1.822             | 190.479          |
|                      |                                     | <b>1.315.541</b>  | <b>1.568.343</b> |

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

*Đơn vị tính: triệu VND*

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>       | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu kỳ</i> |
|----------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Công ty Vinhomes     | Phải trả cung cấp dịch vụ       | 2.086.257         | 932.736          |
| Công ty Vincons      | Phải trả cho hoạt động xây dựng | 1.826.998         | 2.356.998        |
|                      |                                 | <b>3.913.255</b>  | <b>3.289.734</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan     | Nội dung nghiệp vụ                              | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ     |
|-------------------|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Công ty Vinschool | Phải trả lãi cọc từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 105.327        | 62.195        |
|                   |                                                 | <b>105.327</b> | <b>62.195</b> |

**Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 17)

Đơn vị tính: triệu VND

| Bên liên quan     | Nội dung nghiệp vụ                                | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      |
|-------------------|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Công ty Vinschool | Phải trả nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh | 724.819        | 724.819        |
|                   |                                                   | <b>724.819</b> | <b>724.819</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**25.3 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               |              |
|                          |                                                                                   | Kỳ này                 | Kỳ trước     |
| Bà Phạm Thị Hiền         | Phó Tổng Giám đốc                                                                 | 2.169                  | -            |
| Bà Lý Hoa Liên           | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc                                             | 1.658                  | 620          |
| Ông Đỗ Quang Minh        | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc                                             | 815                    | -            |
| Ông Mạc Văn Tiến         | Thành viên HĐQT                                                                   | 60                     | 60           |
| Bà Nguyễn Thị Quý Phương | Tổng Giám đốc<br>(miễn nhiệm ngày 14<br>tháng 7 năm 2025)                         | -                      | 486          |
| Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh  | Thành viên HĐQT/<br>Phó Tổng Giám đốc<br>(miễn nhiệm ngày 29<br>tháng 5 năm 2025) | -                      | 310          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                                                                                   | <b>4.702</b>           | <b>1.476</b> |

**26. 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 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
|                                                                                   | Kỳ này                 | Kỳ trước          |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông<br/>sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>540.929</b>         | <b>15.250.485</b> |

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

|                            | Đơn vị tính: VND |          |
|----------------------------|------------------|----------|
|                            | Kỳ này           | Kỳ trước |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu   | 3.247            | 91.539   |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 3.247            | 91.539   |

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 giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết liên quan đến các 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:

|                  | Đơn vị tính: triệu VND |                  |
|------------------|------------------------|------------------|
|                  | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ        |
| Đến 1 năm        | 4.657                  | 4.657            |
| Trên 1 đến 5 năm | 18.628                 | 18.628           |
| Trên 5 năm       | 785.922                | 1.004.618        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>809.207</b>         | <b>1.027.903</b> |

***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 tại các dự án bất động sản***

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia; Dự án Vinhomes Global Gate ở xã Đông Anh, Hà Nội; Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 ước tính là 9.723 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 11.989 tỷ VND).

***Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh***

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 sẻ từ được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

|                                                                   | Đơn vị tính: triệu VND                |                                       |                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------|
|                                                                   | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh dịch vụ triển lãm, hội chợ | Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác | Tổng cộng  |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</b> |                                       |                                       |                                             |            |
| <b>Doanh thu</b>                                                  |                                       |                                       |                                             |            |
| Doanh thu thuần                                                   | 332.388                               | 114.164                               | 63.037                                      | 509.589    |
| Tổng doanh thu thuần                                              | 332.388                               | 114.164                               | 63.037                                      | 509.589    |
| <b>Kết quả</b>                                                    |                                       |                                       |                                             |            |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận                             | 165.132                               | (87.073)                              | 16.288                                      | 94.347     |
| Thu nhập thuần không phân bổ (*)                                  |                                       |                                       | 585.298                                     | 585.298    |
| Thu nhập trước thuế                                               |                                       |                                       |                                             | 679.645    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                |                                       |                                       |                                             | (138.716)  |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                          |                                       |                                       |                                             | 540.929    |
| <b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026</b>                               |                                       |                                       |                                             |            |
| <b>Tài sản và nợ phải trả</b>                                     |                                       |                                       |                                             |            |
| Tài sản theo bộ phận                                              | 4.629.289                             | 7.690.383                             | 6.065.792                                   | 18.385.464 |
| Tài sản không phân bổ (**)                                        |                                       |                                       | 14.510.550                                  | 14.510.550 |
| Tổng tài sản                                                      |                                       |                                       |                                             | 32.896.014 |
| Nợ phải trả theo bộ phận                                          | 21.115.185                            | 2.221.970                             | 554.882                                     | 23.892.037 |
| Nợ phải trả không phân bổ (***)                                   |                                       |                                       | 1.787.310                                   | 1.787.310  |
| Tổng nợ phải trả                                                  |                                       |                                       |                                             | 25.679.347 |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                                 |                                       |                                       |                                             |            |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm            | 3.003                                 | -                                     | 269.906                                     | 272.909    |
| Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)               | 967                                   | 101.633                               | 7.782                                       | 110.382    |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. 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 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                                   | Kinh doanh bất<br>động sản | Kinh doanh<br>dịch vụ triển<br>lãm, hội chợ | Kinh doanh dịch<br>vụ cho thuê và<br>dịch vụ khác | Tổng cộng   |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                            |                                             |                                                   |             |
| <b>Doanh thu</b>                                                  |                            |                                             |                                                   |             |
| Doanh thu thuần                                                   | 44.560.000                 | 4.830                                       | 281                                               | 44.565.111  |
| Tổng doanh thu thuần                                              | 44.560.000                 | 4.830                                       | 281                                               | 44.565.111  |
| <b>Kết quả</b>                                                    |                            |                                             |                                                   |             |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế<br>theo bộ phận                          | 16.908.740                 | (10.781)                                    | 281                                               | 16.898.240  |
| Thu nhập thuần không<br>phân bổ (*)                               |                            |                                             | 2.182.806                                         | 2.182.806   |
| Thu nhập trước thuế                                               |                            |                                             |                                                   | 19.081.046  |
| Chi phí thuế thu nhập<br>doanh nghiệp                             |                            |                                             |                                                   | (3.830.561) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế                                          |                            |                                             |                                                   | 15.250.485  |
| <b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>                              |                            |                                             |                                                   |             |
| <b>Tài sản và nợ phải trả</b>                                     |                            |                                             |                                                   |             |
| Tài sản theo bộ phận                                              | 3.585.187                  | 7.298.658                                   | 6.417.690                                         | 17.301.535  |
| Tài sản không phân bổ<br>(**)                                     |                            |                                             | 6.171.406                                         | 6.171.406   |
| Tổng tài sản                                                      |                            |                                             |                                                   | 23.472.941  |
| Nợ phải trả theo bộ phận                                          | 6.882.837                  | 2.357.953                                   | 5.718.561                                         | 14.959.351  |
| Nợ phải trả không phân bổ<br>(***)                                |                            |                                             | 1.837.852                                         | 1.837.852   |
| Tổng nợ phải trả                                                  |                            |                                             |                                                   | 16.797.203  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                                 |                            |                                             |                                                   |             |
| Chi phí mua sắm TSCĐ và<br>xây dựng cơ bản tăng<br>trong kỳ       | 4.426                      | 5.839.884                                   | 4.659.716                                         | 10.504.026  |
| Khấu hao và hao mòn (bao<br>gồm phân bổ tiền thuê đất)            | -                          | 184                                         | -                                                 | 184         |

- (\*) Chủ yếu bao gồm kết quả từ doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và thu nhập khác.
- (\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền, phải thu từ cho vay, lãi vay phải thu, phải thu khác, tài sản 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 liên quan đến mục đích tăng vốn, phải trả liên quan đến chuyển nhượng khoản đầu tư, lãi vay phải trả và một số khoản phải trả khác.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

|                    | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|--------------------|------------|-----------|
| Ngoại tệ các loại: |            |           |
| - Đô la Mỹ         | 449.797    | 418.212   |

**30. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99**

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

|                                                 | Số đầu kỳ<br>(đã được<br>trình bày<br>trước đây) | Trình bày lại | Số đầu kỳ<br>(được trình<br>bày lại) |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| <b>BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b> |                                                  |               |                                      |
| 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                            |
| Phải thu về cho vay dài hạn (ii)                | 500.000                                          | (500.000)     | -                                    |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (ii)    | -                                                | 500.000       | 500.000                              |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận (iii)                | -                                                | 1.997         | 1.997                                |
| Phải trả ngắn hạn khác (iii)                    | 818.136                                          | (1.997)       | 816.139                              |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

|                                           |            |           |            |
|-------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp (iv) | 27.666.188 | (890.121) | 26.776.067 |
| Chi phí tài chính (iv)                    | 151.645    | 890.121   | 1.041.766  |

- (i) Số dư đầu kỳ của lãi cho vay phải thu và lãi tiền gửi dự thu được phân loại lại từ khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" sang khoản mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn" theo hướng dẫn của Thông tư 99.
- (ii) Toàn bộ số dư đầu kỳ của khoản mục "Phải thu về cho vay dài hạn" được phân loại lại sang khoản mục "Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn" theo hướng dẫn của Thông tư 99.
- (iii) Phần phải trả cổ tức của khoản mục phải trả ngắn hạn khác được phân loại lại sang khoản mục "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" theo hướng dẫn của Thông tư 99.
- (iv) Phần giá vốn liên quan đến lợi nhuận chia sẻ cho đối tác theo hợp đồng hợp tác đầu tư được phân loại lại từ khoản mục "Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp" sang khoản mục "Chi phí tài chính" theo hướng dẫn của Thông tư 99.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ** (tiếp theo)  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

**NGƯỜI LẬP**



Trần Văn Đoàn

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



Phạm Ngọc Thoa

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO  
PHÁP LUẬT**



Trần Mai Hoa

## 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](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)