

**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.: 1408.2/2025/KT-VEFACJSC

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025
Hanoi, August 14, 2025

V/v: Công bố báo cáo tài chính soát xét
bán niên năm 2025

Re: Announcement of interim financial
statements for the six-month period
ended 30 June 2025

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

1. Tên công ty/ *Organization's name*: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam/ *Vietnam Exhibition Fair Center JSC*
2. Mã chứng khoán/ *Stock Code*: VEF
3. Địa chỉ trụ sở chính/ *Head Office Address*: Thôn Lại Đà, xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, Việt Nam/ *Lai Da Village, Dong Anh Commune, Hanoi, Vietnam*
4. Điện thoại/ *Telephone*: 024. 3974 9999 (990) Fax: 024. 3974 9351
5. Người thực hiện công bố thông tin/ *Reported by* : Bà/ *Mrs* Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố/ *Contents of information disclosure*:
 - 6.1 Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025 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 2025 of Vietnam Exhibition Fair Center Joint Stock Company was prepared on August 14, 2025, 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.

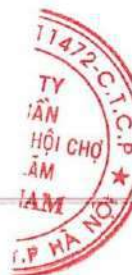
We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên /As above.
- Lưu / Archived



Lý Hoa Liên





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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



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
Bảng cân đối kế toán 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 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 16 tháng 7 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 vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch	
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên	
Ông Lê Thăng Long	Thành viên	
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025
Ông Trần Lê Ngọc Hải	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025
Bà Lý Hoa Liên	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2025

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Trần Mai Hoa

Bà Nguyễn Thị Quý Phương

bổ nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025

miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 giai đoạn tài chính 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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.



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

Số tham chiếu: 12859372/68667523/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 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		19.254.672	91.181.508
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	314.173	1.209.509
111	1. Tiền		114.173	1.209.509
112	2. Các khoản tương đương tiền		200.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.881.078	66.836.733
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.231.529	2.560
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.966.743	3.189.916
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	8.060.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.622.806	63.644.257
140	III. Hàng tồn kho		2.040.709	22.157.332
141	1. Hàng tồn kho	9	2.040.709	22.157.332
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		18.712	977.934
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	-	977.934
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	18.712	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.098.144	13.925.569
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.982.228	11.507.070
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	10.982.070	11.507.070
216	2. Phải thu dài hạn khác		158	-
220	II. Tài sản cố định		2.021	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.021	-
222	Nguyên giá		6.047	5.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.026)	(5.523)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		35	35
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35)	(35)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		4.227.204	1.152.566
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	4.227.204	1.152.566
260	IV. Tài sản dài hạn khác		886.691	1.265.933
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	886.127	632.219
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	564	633.714
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		35.352.816	105.107.077

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		23.331.218	101.088.818
310	I. Nợ ngắn hạn		16.514.843	99.616.353
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	171.047	52.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	27	63.090.111
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	695.592	5.922.018
314	4. Phải trả người lao động		618	1.313
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.227.962	678.203
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		118	133
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	8.919.479	29.872.171
320	8. Vay ngắn hạn	18	2.500.000	-
330	II. Nợ dài hạn		6.816.375	1.472.465
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	18.349	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	5.438.217	1.472.465
338	3. Vay dài hạn	18	1.359.809	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.021.598	4.018.259
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	12.021.598	4.018.259
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.666.041	1.666.041
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.666.041	1.666.041
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.288	5.288
415	3. Cổ phiếu quỹ		(30)	(30)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.350.299	2.346.960
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		97.846	1.404.803
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/năm này		10.252.453	942.157
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		35.352.816	105.107.077

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	44.565.111	516
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	44.565.111	516
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(27.666.188)	(5.944)
20	5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.898.923	(5.428)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	2.407.572	273.771
22	7. Chi phí tài chính	22	(151.645)	(27.620)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(135.612)	-
25	8. Chi phí bán hàng		(683)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(8.662)	(3.562)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.145.505	237.161
31	11. Thu nhập khác	24	4.580	66
32	12. Chi phí khác	24	(69.039)	(11.182)
40	13. Lỗ khác	24	(64.459)	(11.116)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.081.046	226.045
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(3.197.411)	(46.274)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(633.150)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.250.485	179.771

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	91.539	1.079
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	91.539	1.079

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.081.046	226.045
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	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)		184	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(216)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(2.399.659)	(273.552)
06	Chi phí lãi vay	22	135.612	-
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.817.183	(47.723)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		60.456.819	(723.496)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		20.634.826	(44.864)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(87.221.777)	(980.623)
12	Giảm chi phí trả trước		572	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(130.487)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.653.285)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		6.903.851	(1.796.706)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.187.912)	(17.736)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.060.000)	(3.450.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		525.000	3.333.661
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		63.916	99.725
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(11.658.996)	(34.350)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	2.206.992
33	Tiền thu từ đi vay	18	3.859.809	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(205.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.859.809	2.001.992
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(895.336)	170.936
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.209.509	10.119
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	216
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	314.173	181.271

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

Handwritten signature

Handwritten signature



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Handwritten signature

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty”), tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 6 được cấp ngày 16 tháng 7 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 chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 88 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 74 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) 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).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của dự án được chuyển nhượng trong kỳ được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.4 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán 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 khi phát sinh.

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.

3.5 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành.

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

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

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

3.7 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

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

3.10 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.11 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

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

3.12 *Phân chia lợi nhuận*

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

3.13 *Người mua trả tiền trước*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua hàng hóa, dịch vụ trong tương lai nhưng chưa đủ điều kiện để được ghi nhận doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán 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.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 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 niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền gửi ngân hàng	114.173	1.209.509
Các khoản tương đương tiền	200.000	-
TỔNG CỘNG	314.173	1.209.509

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn 1 tháng, và với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,7%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ chuyển nhượng một phần dự án	2.228.000	-
Phải thu khác	3.529	2.560
TỔNG CỘNG	2.231.529	2.560

Các khoản phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:

Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp (*)	2.228.000	-
--	-----------	---

(*) Trong tháng 3 năm 2025, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần dự án bất động sản Vinhomes Global Gate cho một đối tác doanh nghiệp. Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là phần giá phí chuyển nhượng còn phải thu theo các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho người bán khác	107.669	168.268
Trả trước cho các bên liên quan (*) (Thuyết minh số 27)	3.859.074	3.021.648
TỔNG CỘNG	3.966.743	3.189.916

(*) Số dư tại 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm khoản tạm ứng cho một công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích thi công xây dựng các dự án của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Khoản cho vay các bên khác (i)	6.000.000	-
Khoản cho vay các bên liên quan (i) (Thuyết minh số 27)	2.060.000	-
TỔNG CỘNG	8.060.000	-
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên khác (i)	10.982.070	11.507.070
TỔNG CỘNG	10.982.070	11.507.070

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản cho vay với các đối tác doanh nghiệp và bên liên quan, có tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn trong năm 2026, hưởng lãi suất 12%/năm.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.378.827	63.348.366
Phải thu lãi tiền cho vay	963.524	38.630
Phải thu từ chuyển giao công nợ	206.672	183.336
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	71.803	71.803
Phải thu ngắn hạn khác	1.980	2.122
TỔNG CỘNG	2.622.806	63.644.257
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.585.499	63.532.201
Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác	1.037.307	112.056

(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").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.040.709	-	22.157.332	-
TỔNG CỘNG	2.040.709	-	22.157.332	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	-	961.105
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	16.829
TỔNG CỘNG	-	977.934
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	886.124	631.644
Chi phí trả trước dài hạn khác	3	575
TỔNG CỘNG	886.127	632.219

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, Hà Nội (i)	3.605.324	76.354
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	368.319	121.728
Dự án Vinhomes Global Gate	235.693	939.057
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long	17.868	15.427
TỔNG CỘNG	4.227.204	1.152.566

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 19 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 47 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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	31.656	37.829
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	139.391	14.575
TỔNG CỘNG	171.047	52.404

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

Phải trả cho một bên liên quan	134.635	14.575
Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp	-	10.220

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	63.086.869
Trả tiền trước khác	27	3.242
TỔNG CỘNG	27	63.090.111

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

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phát sinh trong kỳ	Số đã cân trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	319.218	(300.506)	18.712
TỔNG CỘNG	-	319.218	(300.506)	18.712
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp/giảm khác trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.023.635	706.318	(5.454.621)	275.332
Thuế thu nhập doanh nghiệp	875.944	3.197.411	(3.653.285)	420.070
Tiền thuê đất	-	5.476.547	(5.476.547)	-
Thuế khác	22.439	1.230	(23.479)	190
TỔNG CỘNG	5.922.018	9.381.506	(14.607.932)	695.592

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển dự án bất động sản đã được bàn giao	4.167.821	-
Chi phí lãi vay trích trước	22.237	33.615
Chi phí bán hàng trích trước	-	639.569
Chi phí trích trước ngắn hạn khác	37.904	5.019
TỔNG CỘNG	4.227.962	678.203
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	33.615
<i>Phải trả khác</i>	4.227.962	644.588
Dài hạn		
Chi phí lãi từ vốn góp hợp tác kinh doanh trích trước phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	18.349	-
TỔNG CỘNG	18.349	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Phải trả cổ tức (Thuyết minh số 19.1)	7.247.146	-
Phải trả khác từ chuyển giao công nợ liên quan đến phần dự án chuyển nhượng (i)	1.633.319	-
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến dự án bất động sản	38.053	23.272.724
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh	-	6.050.000
Phải trả khác liên quan đến chi hộ	-	548.598
Phải trả ngắn hạn khác	961	849
TỔNG CỘNG	8.919.479	29.872.171
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>6.375.784</i>	<i>548.598</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>2.543.695</i>	<i>29.323.573</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	5.438.168	1.472.416
Phải trả dài hạn khác	49	49
TỔNG CỘNG	5.438.217	1.472.465
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>724.819</i>	<i>1.472.416</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>4.713.398</i>	<i>49</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là các khoản còn phải trả cho một đối tác doanh nghiệp liên quan đến giao dịch chuyển nhượng một phần dự án Vinhomes Global Gate.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ một công ty trong cùng Tập đoàn và một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn		
	Vay ngắn hạn	
	-	2.500.000
TỔNG CỘNG	-	2.500.000
Vay dài hạn		
	Vay dài hạn	
	-	1.359.809
TỔNG CỘNG	-	1.359.809

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)
Ngân hàng			
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở (i)	2.500.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2025, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cố định 15%/năm áp dụng cho suốt thời hạn vay
TỔNG CỘNG	2.500.000		

(i) Khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng một số cổ phiếu niêm yết và tài sản sở hữu bởi một số bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngắn hạn dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (triệu VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội (ii)	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 kỳ 9%/năm
TỔNG CỘNG	1.359.809		

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản vay nêu trên được đảm bảo bằng một số quyền tài sản, lợi ích thuộc một dự án bất động sản của Công ty (Thuyết minh số 9, 11).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính 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 cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	1.666.041	5.288	(30)	1.404.803	3.076.102
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	179.771	179.771
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.666.041	5.288	(30)	1.584.574	3.255.873
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.250.485	15.250.485
- Trả cổ tức (*)	-	-	-	(7.247.146)	(7.247.146)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.666.041	5.288	(30)	10.350.299	12.021.598

(*) Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 29 tháng 5 năm 2025, Đại Hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án: (i) chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024 và (ii) tạm ứng cổ tức Quý I năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo hình thức bằng tiền mặt:

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

Sau kỳ, Công ty đã bắt đầu tiến hành chi trả các cổ tức trên cho cổ đông.

19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	166.604	166.604	-	166.604	166.604	-
Vốn góp của cổ đông khác	1.499.437	1.499.437	-	1.499.437	1.499.437	-
Cổ phiếu quỹ	(30)	(30)	-	(30)	(30)	-
TỔNG CỘNG	1.666.011	1.666.011	-	1.666.011	1.666.011	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã đăng ký	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu đã phát hành	166.604.050	166.604.050
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>166.604.050</i>	<i>166.604.050</i>
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(3.000)	(3.000)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(3.000)</i>	<i>(3.000)</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	166.601.050	166.601.050
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>166.601.050</i>	<i>166.601.050</i>

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng doanh thu	44.565.111	516
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng một phần dự án bất động sản (i)	44.560.000	-
Doanh thu khác	5.111	516
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	44.565.111	516

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

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	2.399.659	273.552
Khác	7.913	219
TỔNG CỘNG	2.407.572	273.771

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn chuyển nhượng một phần dự án bất động sản	27.651.260	-
Giá vốn hoạt động khác	14.928	5.944
TỔNG CỘNG	27.666.188	5.944

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	135.612	-
Chi phí tài chính khác	16.033	27.620
TỔNG CỘNG	151.645	27.620

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	3.609	2.979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.776	577
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	277	6
TỔNG CỘNG	8.662	3.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập khác	4.580	66
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	325	-
Các khoản khác	4.255	66
Chi phí khác	69.039	11.182
Các khoản phạt	55.104	11.121
Chi phí khác	13.935	61
LỖ KHÁC	(64.459)	(11.116)

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí hình thành bất động sản để bán	2.507.982	44.864
Chi phí nhân công	9.867	8.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.223	656
Chi phí khác	184	7
TỔNG CỘNG	2.532.256	54.370

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: triệu VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.197.411	46.274
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	633.150	-
TỔNG CỘNG	3.830.561	46.274

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.081.046	226.045
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.816.209	45.209
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí phát chậm nộp thuế và các chi phí không được trừ khác	14.352	1.065
Chi phí thuế TNDN	3.830.561	46.274

26.2 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.

26.3 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	
	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	633.150
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	564	564
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	564	633.714
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ		(633.150)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có số dư và giao dịch chính trong kỳ như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Vingroup	Nhận cọc góp vốn từ Công ty mẹ	-	2.206.992
	Phải trả cổ tức	6.038.276	-
Công ty Vinhomes	Nhận tiền hoàn trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	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	3.040.621	5.745
	Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.406.444	-
Công ty Vincons	Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư	890.121	-
	Phải trả tiền thu chi hộ	550.727	-
	Tạm ứng liên quan đến hoạt động xây dựng	943.350	-
	Phải trả liên quan đến hoạt động xây dựng	178.088	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: triệu VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
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	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một khoản vay ngân hàng thương mại của Công ty đang được đảm bảo bởi một số cổ phiếu niêm yết và tài sản được nắm giữ bởi một số bên liên quan của Công ty (Thuyết minh số 18).

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 2025 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 2024: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincons	Tạm ứng cho hoạt động xây dựng	3.830.224	2.944.574
Công ty Vinhomes	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	28.850	77.074
		3.859.074	3.021.648

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	1.378.827	63.348.366
Công ty Vincons	Phải thu khác	206.672	183.336
Công ty Vincom Retail Vận hành	Phải thu khác	-	499
		1.585.499	63.532.201

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinhomes	Phải trả phí cung cấp dịch vụ	4.756	14.575
Công ty Vincons	Phải trả cho hoạt động xây dựng	134.635	-
		139.391	14.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Lãi phải trả từ nhận cọc/góp vốn cho mục đích chuyển nhượng bất động sản và hợp tác đầu tư	-	33.615
		-	33.615

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

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vinschool	Phải trả lãi cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	18.349	-
		18.349	-

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vingroup	Phải trả cổ tức	6.038.276	-
Công ty Thành Phố Xanh	Phải trả cổ tức	337.508	-
Công ty Vinhomes	Phải trả tiền chi hộ	-	548.598
		6.375.784	548.598

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 17)

Đơn vị tính: triệu VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc/góp vốn cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng bất động sản	-	1.472.416
Công ty Vinschool	Nhận góp vốn cho mục đích hợp tác kinh doanh	724.819	-
		724.819	1.472.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

27.3 Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 7)

Chi tiết các khoản cho vay với bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: triệu VND					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo
Cho vay ngắn hạn					
Công ty Vinrobotics	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.480.000	12%	Tháng 6 năm 2026 (i)	(ii)
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	580.000	12%	Từ tháng 6 năm 2026 đến tháng 8 năm 2026 (i)	(ii)
		2.060.000			

- (i) Công ty có quyền thu hồi các khoản cho vay trước ngày đáo hạn trên khi có yêu cầu.
(ii) Các khoản cho vay này được đảm bảo bằng tài sản của các công ty trong cùng Tập đoàn.
Công ty không có khoản cho vay với bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

27.4 Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: triệu VND	
Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025)	486	-
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	620	609
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	310	273
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên HĐQT	60	-
TỔNG CỘNG		1.476	882

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. 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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>15.250.485</u>	<u>179.771</u>

Đơn vị tính: Cổ phiếu

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ)	<u>166.601.050</u>	<u>166.601.050</u>
---	--------------------	--------------------

Đơn vị tính: VND

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	91.539	1.079
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	91.539	1.079

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê đất

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	4.657	-
Trên 1 đến 5 năm	18.628	-
Trên 5 năm	1.006.966	799.393
TỔNG CỘNG	1.030.251	799.393

Các cam kết phát triển dự án

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các Dự án 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 2025 ước tính là 12.343 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 9.487 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư

Như được trình bày tại Thuyết minh số 8, Công ty và Công ty Vinhomes đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate, theo đó Công ty Vinhomes sẽ được nhận phần phân chia lợi nhuận được tính bằng 5% lợi nhuận trước thuế thu được từ việc kinh doanh của Dự án. Thời hạn hợp tác là từ ngày các bên ký hợp đồng hợp tác cho đến khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng, kinh doanh, bán hàng tại Dự án.

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 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.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 17, Công ty và các đối tác ("Đơn vị hợp tác") đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh ("Hợp đồng") để khai thác một dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Theo đó, Công ty cam kết chia sẻ lợi nhuận cho các Đơn vị hợp tác dựa trên Tổng lợi nhuận trước thuế và đảm bảo một mức lợi nhuận tối thiểu trong 3 năm đầu kể từ thời điểm Đơn vị hợp tác góp đủ vốn theo quy định trên các Hợp đồng. Ngoài ra, Công ty cam kết thực hiện triển khai phương án hợp tác đầu tư và kinh doanh theo các Phương án kinh doanh được quy định trong các Hợp đồng và phụ lục kèm theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính 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	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Doanh thu				
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
Kết quả				
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	16.908.740	(10.781)	281	16.898.240
Thu nhập thuần không phân bổ (*)			2.182.806	2.182.806
Thu nhập trước thuế				19.081.046
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(3.830.561)
Lợi nhuận thuần sau thuế				15.250.485
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản theo bộ phận	10.206.453	1.766.468	3.554.525	15.527.446
Tài sản không phân bổ (**)			19.825.370	19.825.370
Tổng tài sản				35.352.816
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	7.599.937	52.148	3.852.651	11.504.736
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)			11.826.482	11.826.482
Tổng nợ phải trả				23.331.218
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	3.665.184	97.669	151.127	3.913.980
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	184	-	184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. 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 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính 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	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024				
Doanh thu				
Doanh thu thuần	-	21	495	516
Tổng doanh thu thuần	-	21	495	516
Kết quả				
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	-	(5.886)	458	(5.428)
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				231.473
Thu nhập trước thuế				226.045
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(46.274)
Lợi nhuận thuần sau thuế				179.771
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản theo bộ phận	86.927.641	3.697.947	1.128.061	91.753.649
Tài sản không phân bổ (**)			13.353.428	13.353.428
Tổng tài sản				105.107.077
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	98.710.295	3.243	1.474.601	100.188.139
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)			900.679	900.679
Tổng nợ phải trả				101.088.818
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	37.606			37.606

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Đơn vị tính: triệu VND

	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số tiền cho vay thực chi trong kỳ:		
Tiền chi cho vay theo hợp đồng thông thường	(18.778.000)	(3.450.000)
Số tiền đã thực thu gốc cho vay trong kỳ:		
Thu hồi gốc vay theo hợp đồng thông thường	11.243.000	2.014.076

32. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	290.286	290.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025



Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

