

**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

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

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN
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.

NS
CC
PH



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 CNDKHN 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 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.113.721	11.286.933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	30.108	578.891
1. Tiền	111		30.108	578.891
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		12.391.320	4.129.101
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	12.391.320	4.129.101
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.231.875	3.926.035
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
IV. Hàng tồn kho	140		2.089.889	2.097.313
1. Hàng tồn kho	141	8	2.089.889	2.097.313
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		370.529	555.593
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.782.293	12.186.008
I. Tài sản cố định	220		6.421	5.631
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)
II. Bất động sản đầu tư	240	10	6.329.063	6.248.873
1. Nguyên giá	241		6.508.616	6.329.566
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(179.553)	(80.693)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		4.586.041	4.531.955
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	11	4.586.041	4.531.955
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.000.000	500.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5	2.000.000	500.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		860.768	899.549
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
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		32.896.014	23.472.941

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 (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		25.679.347	16.797.203
I. Nợ ngắn hạn	310		18.424.894	9.410.204
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
II. Nợ dài hạn	330		7.254.453	7.386.999
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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	7.216.667	6.675.738
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
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		32.896.014	23.472.941

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 (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 {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 (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

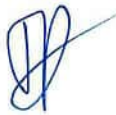
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	3.247	91.539
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26	3.247	91.539

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		679.645	19.081.046
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- 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
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		148.837	16.817.183
- 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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		9.276.736	6.903.851
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	30		(9.825.519)	(11.658.996)

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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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 (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 dư phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 dư 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
TỔNG CỘNG	30.108	578.891

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số tiền cho vay thực chi trong kỳ:		
- Tiền chi cho vay theo hợp đồng thông thường	(11.860.000)	(18.778.000)
Số tiền đã thực thu gốc cho vay trong kỳ:		
- 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
Ngắn hạn						
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	-
TỔNG CỘNG	12.391.320	12.391.320	-	4.129.101	4.129.101	-
Dài hạn						
Cho vay (**)	2.000.000	2.000.000	-	500.000	500.000	-
TỔNG CỘNG	2.000.000	2.000.000	-	500.000	500.000	-

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	-
TỔNG CỘNG	69.986	-	26.844	-

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
TỔNG CỘNG	2.461.690	2.196.896

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 (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
TỔNG CỘNG	1.700.199	1.702.295

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	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.089.889	-	2.097.313	-

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>
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	368.406	44.952
Dài hạn		
Chi phí thuê đất trả trước	750.294	867.671
Chi phí trả trước dài hạn khác	26.631	27.331
TỔNG CỘNG	776.925	895.002

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

	Đơn vị tính: triệu VND		
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
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>	-	-	-
Giá trị khấu hao lũy kế:			
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
Giá trị còn lại:			
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:

	Đơn vị tính: triệu VND	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Nguyên giá</i>
Bất động sản đầu tư đang hiện hữu		
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
TỔNG CỘNG	4.586.041	4.531.955

- (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
TỔNG CỘNG	3.949.808	3.396.550

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
TỔNG CỘNG	8.327.088	411.069

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
TỔNG CỘNG	463.922	444.782	(498.834)	409.870

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu VND		
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
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
TỔNG CỘNG	3.665.326	4.316.246
Dài hạn		
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
TỔNG CỘNG	105.327	62.195

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

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

(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

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

18.1 Vay ngân hàng dài hạn

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

<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất</i>
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.
TỔNG CỘNG	1.359.809		

(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 chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	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)
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>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	1.666.041	5.288	(30)	5.004.439	6.675.738
- Lợi nhuận thuần 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)	-
TỔNG CỘNG	1.666.011	1.666.011	-	1.666.011	1.666.011	-

19.3 Cổ phiếu

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

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	509.589	44.565.111
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	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	509.589	44.565.111

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)	-
TỔNG CỘNG	(104.885)	-

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
TỔNG CỘNG	641.242	2.407.572

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (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	-
TỔNG CỘNG	341.143	26.776.067

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (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
TỔNG CỘNG	38.298	1.041.766

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
TỔNG CỘNG	362.964	2.532.256

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
TỔNG CỘNG	138.716	3.830.561

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	679.645	19.081.046
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
Chi phí thuế TNDN ước tính	138.716	3.830.561

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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
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	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	83.843	4.547		
Thu nhập/(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ			79.296	(633.150)

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 ("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

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
		2.332.766	2.155.367

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
		1.315.541	1.568.343

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
		3.913.255	3.289.734

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
		105.327	62.195

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
		724.819	724.819

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/ Phó Tổng Giám đốc	1.658	620
Ông Đỗ Quang Minh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	815	-
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên HĐQT	60	60
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2025)	-	486
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 29 tháng 5 năm 2025)	-	310
TỔNG CỘNG		4.702	1.476

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
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	540.929	15.250.485

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Kỳ này	Kỳ trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ)	166.601.050	166.601.050

	Đơn vị tính: VND	
	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
TỔNG CỘNG	809.207	1.027.903

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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Doanh thu				
Doanh thu thuần	332.388	114.164	63.037	509.589
Tổng doanh thu thuần	332.388	114.164	63.037	509.589
Kết quả				
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
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Tài sản và nợ phải trả				
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
Các thông tin bộ phận khác				
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 động sản	Kinh doanh dịch vụ triển lãm, hội chợ	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 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 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và nợ phải trả				
Tài sản theo bộ phận	3.585.187	7.298.658	6.417.690	17.301.535
Tài sản không phân bổ (**)			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 (***)			1.837.852	1.837.852
Tổng nợ phải trả				16.797.203
Các thông tin bộ phận khác				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong kỳ	4.426	5.839.884	4.659.716	10.504.026
Khấu hao và hao mòn (bao 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 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ			
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. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

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

ey.com/en_vn