

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



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 kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 36

81
ÔN
NHI
3T
IỆT
TP

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 5 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tổ chức hoạt động hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Thôn Lại Đà, Xã Đông Hội, Huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch	
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên	
Ông Lê Thăng Long	Thành viên	
Bà Phan Thu Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2024
Bà Dương Hồng Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 5 năm 2024
		Miễn nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2024
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Hà	Thành viên

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

THÔNG TIN CHUNG

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024
Bà Lý Hoa Liên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 9 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2024 đến ngày 22 tháng 9 năm 2024 là Bà Lý Hoa Liên và từ ngày 23 tháng 9 năm 2024 đến ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Quý Phương.

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Quý Phương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
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: 12859372/68424803

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THÀNH VIÊN



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1



Nguyễn Hoàng Long
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5078-2024-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

500
C
PH
VS
VI
-71

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		91.181.508	6.792.638
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.209.509	10.119
111	1. Tiền		1.209.509	10.119
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	1.319.585
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.319.585
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		66.836.733	4.180.220
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		2.560	2.313
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	3.189.916	2.105.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.1	-	1.896.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	63.644.257	176.720
140	IV. Hàng tồn kho		22.157.332	1.265.863
141	1. Hàng tồn kho	8	22.157.332	1.265.863
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		977.934	16.851
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	977.934	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	-	16.851
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.925.569	3.006.553
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.507.070	1.172.552
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6.2	11.507.070	1.138.076
216	2. Phải thu dài hạn khác		-	34.476
220	II. Tài sản cố định		-	-
221	1. Tài sản cố định hữu hình		-	-
222	Nguyên giá		5.523	5.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.523)	(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		1.152.566	1.833.437
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	1.152.566	1.833.437
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.265.933	564
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	632.219	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	633.714	564
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		105.107.077	9.799.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		101.088.818	6.723.089
310	I. Nợ ngắn hạn		99.616.353	6.723.089
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	52.404	12.931
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	63.090.111	43
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	5.922.018	111.936
314	4. Phải trả người lao động		1.313	1.060
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	678.203	61.048
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		133	240
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	29.872.171	6.190.831
320	8. Vay ngắn hạn	17	-	345.000
330	II. Nợ dài hạn		1.472.465	-
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	1.472.465	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.018.259	3.076.102
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	4.018.259	3.076.102
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		2.346.960	1.404.803
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.404.803	970.053
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		942.157	434.750
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		105.107.077	9.799.191

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý Phương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.1	4.636	8.998
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	4.636	8.998
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(14.391)	(17.638)
20	5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		(9.755)	(8.640)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	1.254.500	564.081
22	7. Chi phí tài chính	21	(47.020)	(27)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.944)	-
25	8. Chi phí bán hàng	22	(452)	(2.293)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(8.701)	(6.986)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.188.572	546.135
31	11. Thu nhập khác	23	46.677	350
32	12. Chi phí khác	23	(50.298)	(2.435)
40	13. Lỗ khác		(3.621)	(2.085)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.184.951	544.050
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(875.944)	(109.636)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	633.150	336
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		942.157	434.750
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	27	5.655	2.610
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	27	5.655	2.610

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

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quý Phương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.184.951	544.050
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		-	32
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	15
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	19.2	(1.243.474)	(564.041)
06	Chi phí lãi vay		7.944	-
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(50.579)	(19.944)
09	Tăng các khoản phải thu		(63.059.604)	(2.013.184)
10	Tăng hàng tồn kho		(18.410.485)	(236.435)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		98.889.934	1.281.423
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(978.509)	4
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(109.636)	(52.865)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		16.281.121	(1.041.001)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.534.018)	(164.497)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(14.957.070)	(5.710.585)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		7.803.661	5.388.554
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		850.696	430.900
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(9.836.731)	(55.628)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận ứng trước vốn của chủ sở hữu		2.206.992	-
32	Tiền trả lại phần ứng trước vốn góp cho chủ sở hữu		(7.106.992)	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(345.000)	(687.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(5.245.000)	(687.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.199.390	(1.783.629)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		10.119	1.793.762
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(14)
70	Tiền cuối năm	4	1.209.509	10.119




Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Quý Phương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 5 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2024.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tổ chức hoạt động hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính tại thôn Lại Đà, xã Đông Hội, huyện 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 31 tháng 12 năm 2024 là: 74 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 73 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp tính theo giá đích danh.

3.4 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.5 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.7 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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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 bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng 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 hoặc trích trước theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khoản chi phí khác có thể được cân trừ với nghĩa vụ tiền thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí 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, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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 năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hàng hóa, dịch vụ chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

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 cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

Thu nhập từ cho thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính 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 cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 năm.

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

3.17 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	1.209.509	10.119
TỔNG CỘNG	1.209.509	10.119

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	168.268	2.105.187
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	3.021.648	-
TỔNG CỘNG	3.189.916	2.105.187

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

Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp (*)	2.944.574	-
Trả trước cho một tổ chức Nhà nước (**)	-	2.000.000

(*) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty trong cùng Tập đoàn nhằm mục đích thi công xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia.

(**) Đây là khoản tạm ứng cho một cơ quan Nhà nước cho Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội ("Dự án Vinhomes Global Gate").

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

6.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	-	1.896.000
TỔNG CỘNG	-	1.896.000

6.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	11.507.070	1.138.076
TỔNG CỘNG	11.507.070	1.138.076

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp, đáo hạn trong tháng 7 năm 2026 và hưởng lãi suất 12%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	63.348.366	-
Phải thu từ thỏa thuận chuyển giao công nợ	183.336	-
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	71.803	-
Phải thu lãi tiền cho vay	38.630	136.006
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	-	30.607
Phải thu khác	2.122	10.107
TỔNG CỘNG	63.644.257	176.720

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	63.532.201	499
Phải thu ngắn hạn khác từ các đối tác khác	112.056	176.221

- (i) Trong năm 2024, Công ty và Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes") đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate của Công ty ("Dự án"). Theo đó, Công ty và Công ty Vinhomes đã mở một số tài khoản thanh toán chung và Công ty đã ủy quyền cho Công ty Vinhomes quản lý các tài khoản ngân hàng này nhằm thực hiện xây dựng, quản lý Dự án và tối ưu hoá dòng tiền. Theo đó, Công ty ghi nhận số dư phải thu Công ty Vinhomes từ việc ủy quyền quản lý, sử dụng tài khoản thanh toán chung này ở khoản mục Phải thu khác.

8. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	22.157.332	-	1.265.863	-
TỔNG CỘNG	22.157.332	-	1.265.863	-

- (i) Chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, và các chi phí liên quan khác của dự án Vinhomes Global Gate.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 của Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	631.644	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	575	-
TỔNG CỘNG	632.219	-

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Dự án Vinhomes Global Gate	939.057	854.269
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia	121.728	827.209
Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ & Văn hóa tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội	76.354	136.532
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long (i)	15.427	15.427
Số cuối kỳ	1.152.566	1.833.437

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đang trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý đối với dự án này.

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 47 tỷ VND (năm 2023: 117 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và dự án Vinhomes Global Gate.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên khác	37.829	7.538
Phải trả cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 26)	14.575	5.393
TỔNG CỘNG	52.404	12.931

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

Phải trả cho một bên liên quan	14.575	5.393
Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp	10.220	-

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	63.086.869	-
Trả tiền trước khác	3.242	43
TỔNG CỘNG	63.090.111	43

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã cần trừ/ giảm khác trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16.851	84.042	(100.893)	-
TỔNG CỘNG	16.851	84.042	(100.893)	-
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	5.234.525	(210.890)	5.023.635
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.636	875.944	(109.636)	875.944
Tiền sử dụng đất, thuê đất	-	21.703.335	(21.703.335)	-
Thuế khác	2.300	23.504	(3.365)	22.439
TỔNG CỘNG	111.936	27.837.308	(22.027.226)	5.922.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bán hàng trích trước	639.569	-
Chi phí lãi vay trích trước từ nhận cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh	33.615	-
Trích trước chi phí liên quan đến dự án	4.784	60.746
Chi phí trích trước ngắn hạn khác	235	302
TỔNG CỘNG	678.203	61.048

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng khác liên quan đến dự án bất động sản (i)	23.272.724	290.000
Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh (ii)	6.050.000	-
Phải trả khác liên quan đến chi hộ	548.598	-
Tiền góp vốn nhận ứng trước	-	4.900.000
Nhận đặt cọc mua trái phiếu	-	1.000.000
Phải trả khác	849	831
TỔNG CỘNG	29.872.171	6.190.831
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>548.598</i>	<i>4.900.000</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác từ các đối tác khác</i>	<i>29.323.573</i>	<i>1.290.831</i>
Dài hạn		
Nhận đặt cọc, góp vốn từ bên liên quan cho mục đích hợp tác đầu tư và chuyển nhượng bất động sản (Thuyết minh số 26) (ii)	1.472.416	-
Phải trả khác	49	-
TỔNG CỘNG	1.472.465	-

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền nhận từ khách hàng và các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác liên quan đến dự án Vinhomes Global Gate của Công ty.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm:

- Các khoản nhận góp vốn với số tiền là từ một số đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận từ việc kinh doanh các cấu phần bất động sản tại dự án Vinhomes Global Gate. Theo đó, các đối tác sẽ được hoàn vốn và nhận mức lợi nhuận theo các điều khoản hợp đồng.
- Khoản đặt cọc/góp vốn từ một đối tác cho mục đích hợp tác vận hành và chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại theo các hợp đồng đặt cọc/hợp tác đầu tư kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY

Đơn vị tính: triệu VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	-	5.252.000	(5.252.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	345.000	-	(345.000)	-
TỔNG CỘNG	345.000	5.252.000	(5.597.000)	-

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	1.666.041	5.288	(30)	970.053	2.641.352
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	434.750	434.750
Số cuối năm	1.666.041	5.288	(30)	1.404.803	3.076.102
Năm nay					
Số đầu năm	1.666.041	5.288	(30)	1.404.803	3.076.102
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	942.157	942.157
Số cuối năm	1.666.041	5.288	(30)	2.346.960	4.018.259

18.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: triệu VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.3 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	4.636	8.998
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ triển lãm, hội chợ</i>	<i>3.857</i>	<i>8.009</i>
<i>Doanh thu dịch vụ cho thuê</i>	<i>779</i>	<i>989</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	4.636	8.998

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.243.474	564.041
Khác	11.026	40
TỔNG CỘNG	1.254.500	564.081

20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ triển lãm, hội chợ	14.302	17.549
Giá vốn dịch vụ cho thuê	89	89
TỔNG CỘNG	14.391	17.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi phạt chậm tiến độ	30.928	-
Chi phí lãi vay	7.944	-
Chi phí tài chính khác	8.148	27
TỔNG CỘNG	47.020	27

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí tài liệu bán hàng	-	1.681
Chi phí bán hàng khác	452	612
TỔNG CỘNG	452	2.293

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân công	3.989	5.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.692	1.675
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20	42
TỔNG CỘNG	8.701	6.986

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	46.677	350
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	46.611	-
Các khoản khác	66	350
Chi phí khác	50.298	2.435
Chi phí phạt chậm nộp thuế	28.834	2.077
Các khoản chi phí khác	21.464	358
LỖ KHÁC	(3.621)	(2.085)

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí hình thành bất động sản để bán	18.331.938	236.435
Chi phí nhân công	18.025	17.849
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	-	32
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.512	8.595
Chi phí khác bằng tiền	7	10
TỔNG CỘNG	18.355.482	262.921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	875.944	109.636
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(633.150)	(336)
TỔNG CỘNG	242.794	109.300

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

	Đơn vị tính: triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.184.951	544.050
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	236.990	108.810
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí phạt chậm nộp thuế và các chi phí không được trừ khác	5.804	490
Chi phí thuế TNDN	242.794	109.300

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: triệu VND			
	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chênh lệch tạm thời từ thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng từ hoạt động bất động sản	633.150	-	633.150	-
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	564	564	-	336
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	633.714	564		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			633.150	336

26. 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 có số dư và giao dịch chính trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Vingroup	Công ty mẹ
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 Cổ phần Bất động sản SV Tây Hà Nội 2 ("Công ty SVTHN2")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty Vincom Retail")	Công ty liên kết của Công ty mẹ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với các bên liên quan

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Vingroup	Nhận cọc góp vốn từ Công ty mẹ	2.206.992	-
	Hoàn cọc góp vốn cho Công ty mẹ	7.106.992	-
	Nhận tiền theo thỏa thuận chuyển giao ba bên	303.000	-
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	63.348.366	-
	Nhận tiền từ hợp đồng hợp tác đầu tư	34.422.332	-
	Phải trả tiền chi hộ hoa hồng môi giới	548.598	-
	Lợi nhuận phân chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	516.764	-
	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	77.073	-
Công ty Vincons	Tạm ứng cho tổng thầu xây dựng	2.944.574	-
	Phải thu từ hợp đồng chuyển giao công nợ	183.336	-
Công ty Thái Sơn	Cho vay	500.000	-
	Thu hồi cho vay	500.000	-
Công ty SVTHN2	Cho vay	2.152.000	-
	Thu hồi cho vay	2.152.000	-
Công ty Vincom Retail	Nhận đặt cọc/góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư	1.169.416	-

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

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

Số dư các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền, hoặc qua hình thức cắt trừ bằng các khoản công nợ khác. Trong năm, 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 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincons	Tạm ứng cho hoạt động xây dựng	2.944.574	-
Công ty Vinhomes	Tạm ứng cho hoạt động cung cấp dịch vụ quản lý	77.074	-
		3.021.648	-

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	63.348.366	-
Công ty Vincons	Phải thu khác	183.336	-
Công ty Vincom Retail	Phải thu khác	499	499
		63.532.201	499

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Phải trả phí cung cấp dịch vụ	14.575	5.393
		14.575	5.393

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)

		Đơn vị tính: triệu VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinhomes	Phải trả tiền chi hộ hoa hồng môi giới	548.598	-
Công ty Vingroup	Nhận đặt cọc góp vốn	-	4.900.000
		548.598	4.900.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 16)

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	-
		1.472.416	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch HĐQT	-	-
Bà Nguyễn Thị Quý Phương	Tổng Giám đốc	233	-
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	1.143	1.119
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	504	501
Ông Lê Thăng Long	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Mạc Văn Tiến	Thành viên HĐQT	-	-
Bà Văn Thị Hải Hà	Trưởng Ban kiểm soát	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	-	-
Bà Lê Thị Hà	Thành viên Ban kiểm soát	-	-
TỔNG CỘNG		1.880	1.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: triệu VND		
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	942.157	434.750
Đơn vị tính: Cổ phiếu		
	Năm nay	Năm 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		
	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.655	2.610
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.655	2.610

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 năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 25 tháng 5 năm 2023. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện Nghị quyết này.

28. CÁC CAM KẾT

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 các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội; Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Hỗn hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, 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 ở các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Hà Nội; Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 ước tính là 9.487 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 211,5 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê đất

Công ty hiện đang sử dụng một lô đất tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, hợp đồng thuê lô đất nêu trên đã hết hạn và Công ty hiện đang nộp tiền thuê đất dựa trên các thông báo định kỳ của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, 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.

29. 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 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: triệu VND</i>			
	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ triển lãm</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	-	3.857	779	4.636
Tổng doanh thu thuần	-	3.857	779	4.636
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	-	-	-
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	-	(10.986)	779	(10.207)
Thu nhập thuần không phân bổ (*)			1.195.158	1.195.158
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	4.710	427.047	431.757
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: triệu VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh dịch vụ triển lãm	Kinh doanh dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	Tổng cộng
Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần	-	8.009	989	8.998
Tổng doanh thu thuần	-	8.009	989	8.998
Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ tiền thuê đất)	-	32	-	32
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận	-	(11.835)	900	(10.935)
Thu nhập thuần không phân bổ (*)				554.985
Tài sản				
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	-	3.658	173.678	177.336
Tài sản theo bộ phận	3.278.307	832.116	1.094.063	5.204.486
Tài sản không phân bổ (**)			4.594.705	4.594.705
TỔNG TÀI SẢN				9.799.191
Tổng nợ phải trả theo bộ phận	539.979	-	169.001	708.980
Tổng nợ phải trả không phân bổ (***)			6.014.109	6.014.109
TỔNG NỢ PHẢI TRẢ				6.723.089

(*) 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.

30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	290.296	195.164

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Trong tháng 3 năm 2025, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 1408/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty chuyển nhượng một phần dự án Vinhomes Global Gate cho một đối tác doanh nghiệp. Công ty đang thực hiện các thủ tục để triển khai quyết định này.

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

Hoàng Nguyễn Minh Thư
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Quý Phương
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025



EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

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.

© 2024 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn