

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
DU LỊCH VINACONEX**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                               | <b>TRANG</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 02 - 03      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 04 - 05      |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP                 | 06 - 07      |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP | 08           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP           | 09           |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP    | 10 - 36      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### **Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Đào Ngọc Thanh

Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 22/03/2021)

Ông Dương Văn Mậu

Phó Chủ tịch HĐQT (Thôi đảm nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 22/03/2021 và Bầu đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 22/03/2021)

Ông Nguyễn Tuấn Hải

Thành viên (Tham gia làm thành viên HĐQT từ ngày 22/03/2021)

Ông Trần Quang Phụng

Thành viên

Bà Trần Thị Thu Hồng

Thành viên

Ông Mai Khắc Chính

Thành viên (Thôi tham gia làm thành viên HĐQT từ ngày 22/03/2021)

Ông Vũ Mạnh Hùng

Thành viên (Thôi tham gia làm thành viên HĐQT từ ngày 22/03/2021)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Vinh

Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/02/2021 và thôi giao chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ ngày 18/06/2021)

Ông Nguyễn Đắc Trường

Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2021)

Ông Nguyễn Trung Vũ

Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/11/2021)

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ Chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**



*Handwritten signature in blue ink.*

**Lê Văn Huy**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022



Số: 107 /BCTC/TC/NV8

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2022

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông  
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02/03/2022, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, 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 Chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.



**Nguyễn Bảo Trung**

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0373-2018-126-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**Mai Quang Hiệp**

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1320-2018-126-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND         |                          |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>238.011.425.124</b>   | <b>2.255.134.787.527</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | <b>V.1.</b> | <b>43.989.725.507</b>    | <b>1.008.673.995.557</b> |
| 1. Tiền                                         | 111        |             | 10.989.725.507           | 8.673.995.557            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                   | 112        |             | 33.000.000.000           | 1.000.000.000.000        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> | <b>V.4.</b> | <b>262.984.710</b>       | <b>112.237.331</b>       |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 266.061.423              | 266.061.423              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | (3.076.713)              | (153.824.092)            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>171.237.660.917</b>   | <b>1.240.278.756.088</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.2.        | 73.992.552.080           | 1.626.693.318            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.3.        | 10.605.957.762           | 1.145.795.520.736        |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.5.        | 87.764.151.075           | 93.981.542.034           |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 137        | V.6.        | (1.125.000.000)          | (1.125.000.000)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>22.521.053.990</b>    | <b>6.069.798.551</b>     |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 152        |             | 18.532.278.133           | 2.081.022.694            |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.13.       | 3.988.775.857            | 3.988.775.857            |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>6.538.255.013.359</b> | <b>1.195.564.843.554</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>4.062.773.018.980</b> | -                        |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        | V.3.        | 4.062.773.018.980        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>3.563.100.878</b>     | <b>3.690.059.730</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8.        | 3.563.100.878            | 3.690.059.730            |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 7.842.676.375            | 7.793.585.466            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (4.279.575.497)          | (4.103.525.736)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.9.        | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 349.002.850              | 349.002.850              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (349.002.850)            | (349.002.850)            |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | <b>V.7.</b> | <b>2.451.290.148.393</b> | <b>1.168.168.431.834</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 719.196.101.057          | 550.094.350.599          |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 1.732.094.047.336        | 618.074.081.235          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>20.628.745.108</b>    | <b>23.706.351.990</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.10.       | 20.609.729.723           | 23.687.336.605           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | 19.015.385               | 19.015.385               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>          | <b>270</b> |             | <b>6.776.266.438.483</b> | <b>3.450.699.631.081</b> |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND  
01/01/2021

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số      | Thuyết minh  | 31/12/2021               | Đơn vị tính: VND<br>01/01/2021 |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |              | <b>4.890.393.478.518</b> | <b>1.857.679.893.107</b>       |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |              | <b>551.438.316.842</b>   | <b>335.095.454.201</b>         |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | V.11.        | 31.812.789.570           | 55.496.193.394                 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | V.12.        | 20.584.284.197           | -                              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | V.13.        | 576.259.933              | 613.335.943                    |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |              | 1.435.895.678            | 805.845.000                    |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | V.14.        | 108.886.867.594          | 116.193.560.268                |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | V.17.        | 160.133.829.403          | 160.482.717.129                |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | V.15.        | 227.292.272.000          | 20.000.000                     |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        |              | 716.118.467              | 1.483.802.467                  |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b> |              | <b>4.338.955.161.676</b> | <b>1.522.584.438.906</b>       |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                   | 333        | V.14.        | 58.028.557.234           | 82.897.938.906                 |
| 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | V.17.        | 2.200.000.000.000        | -                              |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | V.15.        | 2.080.926.604.442        | 1.139.686.500.000              |
| 4. Trái phiếu chuyển đổi                                      | 339        | V.16.        | -                        | 300.000.000.000                |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |              | <b>1.885.872.959.965</b> | <b>1.593.019.737.974</b>       |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>V.18.</b> | <b>1.885.872.959.965</b> | <b>1.593.019.737.974</b>       |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |              | 2.100.000.000.000        | 1.800.000.000.000              |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412        |              | 6.327.375.763            | 6.368.075.763                  |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        |              | 11.364.981.195           | 11.364.981.195                 |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              | 420        |              | 4.842.625.777            | 4.842.625.777                  |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |              | (236.662.022.770)        | (229.555.944.761)              |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a       |              | (229.555.944.761)        | (215.018.218.616)              |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |              | (7.106.078.009)          | (14.537.726.145)               |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                         | <b>430</b> |              | -                        | -                              |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                      | <b>440</b> |              | <b>6.776.266.438.483</b> | <b>3.450.699.631.081</b>       |

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)



Mẫu số B 02- DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021        | Năm 2020         |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI.1.       | 78.825.672.828  | -                |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    |             | -               | -                |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10=01-02)          | 10    |             | 78.825.672.828  | -                |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | VI.2.       | 69.474.726.016  | -                |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20=10-11)         | 20    |             | 9.350.946.812   | -                |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | VI.3.       | 2.996.362.406   | 725.828.547      |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    | VI.4.       | (150.687.769)   | 2.369.308.600    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                            | 23    |             | -               | -                |
| 8. Chi phí bán hàng                                                    | 24    |             | -               | 159.920.215      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 25    | VI.7.       | 19.683.288.146  | 12.733.664.277   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30=20+(21-22)-(24+25)} | 30    |             | (7.185.291.159) | (14.537.064.545) |
| 11. Thu nhập khác                                                      | 31    | VI.5.       | 130.197.450     | -                |
| 12. Chi phí khác                                                       | 32    | VI.6.       | 50.984.300      | 661.600          |
| 13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)                                         | 40    |             | 79.213.150      | (661.600)        |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50=30+40)                    | 50    |             | (7.106.078.009) | (14.537.726.145) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | VI.9.       | -               | -                |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        | 52    |             | -               | -                |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60=50-51-52)          | 60    |             | (7.106.078.009) | (14.537.726.145) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | VI.10.      | (36,96)         | (328,44)         |

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| CHỈ TIÊU                                                                                         |  | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021            | Năm 2020            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| Đơn vị tính: VND                                                                                 |  |       |             |                     |                     |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |  |       |             |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |  | 01    |             | (7.106.078.009)     | (14.537.726.145)    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |  |       |             |                     |                     |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         |  | 02    |             | 176.049.761         | 160.170.000         |
| - Các khoản dự phòng                                                                             |  | 03    |             | (150.747.379)       | (64.924.550)        |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |  | 04    |             | (77.945)            | 154.583             |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    |  | 05    |             | (2.996.284.461)     | (725.828.547)       |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |  | 08    |             | (10.077.138.033)    | (15.168.154.659)    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |  | 09    |             | -3.010.183.179.248  | (1.200.646.356.697) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |  | 10    |             | -169.101.750.458    | -                   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |  | 11    |             | 2.201.782.804.399   | (3.622.985.949)     |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   |  | 12    |             | 3.077.606.882       | 3.238.927.752       |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          |  | 17    |             | (767.684.000)       | (22.100.000)        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |  | 20    |             | (985.269.340.458)   | (1.216.220.669.553) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |  |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                |  | 21    |             | (1.150.923.668.440) | (312.842.318.459)   |
| 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |  | 27    |             | 2.996.284.461       | 223.883.495         |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |  | 30    |             | (1.147.927.383.979) | (312.618.434.964)   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |  |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                   |  | 31    |             | -                   | 1.440.000.000.000   |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                                                            |  | 33    |             | 1.168.512.376.442   | 1.169.686.500.000   |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                                                           |  | 34    |             | -                   | (88.000.000.000)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     |  | 40    |             | 1.168.512.376.442   | 2.521.686.500.000   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)                                                     |  | 50    |             | (964.684.347.995)   | 992.847.395.483     |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                  |  | 60    |             | 1.008.673.995.557   | 15.826.754.657      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                          |  | 61    |             | 77.945              | (154.583)           |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                                 |  | 70    | V.01        | 43.989.725.507      | 1.008.673.995.557   |

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy



Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

### I. Đặc điểm hoạt động của Doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102675516 đăng ký lần đầu ngày 07/03/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có mười ba lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 thay đổi lần 14 ngày 18/08/2021 thì vốn điều lệ của Công ty là 2.100.000.000.000 VND (Hai nghìn một trăm tỷ đồng chẵn/).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là VCR.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

+ Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã số: 6810 - chính), chi tiết: Cho thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Mã số: 6820), chi tiết: Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo bất động sản; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản.

+ Sản phẩm/dịch vụ chính: Bất động sản, Du lịch nghỉ dưỡng....

*Trụ sở chính của Công ty tại:* Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng Khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà để bán được thực hiện trong khoảng thời gian trên 12 tháng.

#### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

*Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc*

##### Tên đơn vị

- a. Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng
- b. Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - Khách sạn Holiday View

##### Địa chỉ

Nhà dịch vụ F, bãi tắm Tùng Thu, KĐT Vinaconex tại Hải Phòng, Cái Giã, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng

Số 251, Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày đảm bảo phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Công ty và Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với Chi nhánh đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**2. Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

*Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**3. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp là tỷ giá công bố của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch.

Trong đó:

- Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua vào của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

+ Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

+ Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc 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 xác định trên cơ sở 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 tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, thuê chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Tại thời điểm ngày 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần xem xét trích lập dự phòng giảm giá.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**

**8.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

| <i>Loại tài sản cố định</i> | <i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i> |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| - Nhà cửa vật kiến trúc     | 40                                    |
| - Máy móc thiết bị          | 07                                    |
| - Phương tiện vận tải       | 08                                    |
| - Tài sản cố định khác      | 03                                    |

**8.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phân ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 04 năm và đã được trích khấu hao hết.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

**9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư xây dựng công trình Khu đô thị du lịch Cải Giá, Cát Bà nhằm phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm: giá trị thương hiệu "VINACONEX" nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

- Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu "VINACONEX" nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.
- Chi phí trả trước dài hạn là công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ trong thời gian không quá 36 tháng.
- Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm khoản chi phí môi giới, lương doanh thu bán hàng chưa phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được phân bổ trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

**11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**12. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mỗi bên liên doanh bỏ ra thì bên đó phải gánh chịu. Đối với các khoản chi phí chung (nếu có) thì căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng để phân chia cho các bên góp vốn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)*

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

Ngày 10/06/2021, Công ty đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR với Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam về việc "Hợp tác phân khu CT02 và Hạ tầng kết nối phân khu CT02 của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà, Xã Trân Châu, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng". Thời gian hợp tác theo tiến độ thực hiện dự kiến là 8 năm.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ.

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí phải trả cho các nhà thầu thi công, cung cấp dịch vụ cho Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà chi phí lãi vay và chi phí phải trả khác phát sinh từ những năm tài chính trước.

- Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế và biên bản nghiệm thu, hoàn thành của hạng mục, công trình đã được xác nhận giữa hai đơn vị.
- Chi phí phải trả ngắn hạn là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Khoản chi phí lãi vay này được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế và được ghi nhận là dài hạn do kỳ hạn thanh toán là trong vòng 12 tháng.

Chi phí phải trả dài hạn là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Khoản chi phí lãi vay này được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế và được ghi nhận là dài hạn do kỳ hạn thanh toán là trên 12 tháng.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

***Nguyên tắc ghi nhận 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Việc tăng, giảm vốn góp của chủ sở hữu được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông và do Hội đồng quản trị Công ty quyết định.

Công ty đã thực hiện việc phát hành thêm 144.000.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị tính theo mệnh giá là 1.440.000.000.000 đồng theo hình thức chào bán riêng lẻ cho giai đoạn từ ngày 24/11/2020 đến ngày 17/12/2020.

**+ Kết quả chào bán và phát hành cổ phiếu:**

| Số lượng cổ phiếu chào bán | Giá bán (đồng/cp) | Số lượng cổ phiếu đăng ký mua | Số lượng cổ phiếu được phân phối | Số cổ phiếu còn lại | Tỷ lệ cổ phiếu phân phối |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1                          | 2                 | 3                             | 4                                | 5=4-3               | 6                        |
| 144.000.000                | 10.000            | 144.000.000                   | 144.000.000                      | 0                   | 100%                     |

**+ Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ, cụ thể như sau:**

| STT | Nội dung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Số tiền (VNĐ)     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| I   | Số tiền thu từ đợt phát hành tại Ngân hàng BIDV Thanh Xuân                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.442.938.284.019 |
| 1   | Thu tiền các Nhà đầu tư mua cổ phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1.440.000.000.000 |
| 2   | Thu tiền lãi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2.937.284.019     |
| 3   | Nộp tiền mở tài khoản                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.000.000         |
| II  | Số tiền đã sử dụng theo kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/12/2021, nội dung và mục đích cụ thể như sau:<br><br>(Theo nghị quyết số 015/2020/NQ-HĐQT ngày 24/12/2020 của HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex về thông qua việc điều chỉnh nội dung kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ) | 1.442.938.284.019 |
| 1   | Nộp tiền thuê đất; sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.151.393.789.000 |
| 2   | Chi phí ĐTXD Hạ tầng kỹ thuật                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                 |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

| STT | Nội dung                                                                 | Số tiền (VND)   |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 3   | Chi phí đầu tư xây dựng các loại công trình trên đất                     | 127.221.490.600 |
| 4   | Chi phí tư vấn: Thiết kế; khảo sát; Giám sát thi công Dự án              | 6.994.357.056   |
| 5   | Chi phí quản lý dự án                                                    | 2.365.369.854   |
| 6   | Chi phí QLDN                                                             | 16.717.053.994  |
| 7   | Chi khác của Dự án                                                       | 138.246.223.515 |
| III | Số tiền còn lại đến ngày 31/12/2021 (III=I-II)<br>(Bằng chữ: không đồng) | -               |

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lỗ từ hoạt động của doanh nghiệp.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và thu nhập khác.

***Doanh thu kinh doanh bất động sản***

Doanh thu kinh doanh bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, số dư các khoản cho vay và lãi suất thực tế từng kỳ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**Thu nhập khác**

Thu nhập khác của Công ty là khoản tiền thu phạt vi phạm hợp đồng của khách hàng, được ghi nhận dựa trên Hợp đồng kinh tế đã ký kết, giấy bảo có và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

**18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

**19. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn và chi phí tài chính khác.

**20. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**Thuế khác**

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                        | 31/12/2021            | 01/01/2021               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                        | VND                   | VND                      |
| <b>a) Tiền</b>                                         | <b>10.989.725.507</b> | <b>8.673.995.557</b>     |
| Tiền mặt                                               | 1.139.057.188         | 682.057.591              |
| Tiền gửi ngân hàng                                     | 9.850.668.319         | 7.991.937.966            |
| <b>b) Các khoản tương đương tiền</b>                   | <b>33.000.000.000</b> | <b>1.000.000.000.000</b> |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*) | 33.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>43.989.725.507</b> | <b>1.008.673.995.557</b> |

(\*): Khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2021 là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Chi nhánh Chương Dương.

**2. Phải thu của khách hàng**

|                                           | 31/12/2021            |          | 01/01/2021           |          |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
|                                           | VND                   |          | VND                  |          |
|                                           | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị              | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                       |          |                      |          |
| Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình | 571.746.402           | -        | 571.746.402          | -        |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco | 690.609.974           | -        | 690.609.974          | -        |
| Các đối tượng khác                        | 72.730.195.704        | -        | 364.336.942          | -        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>73.992.552.080</b> | <b>-</b> | <b>1.626.693.318</b> | <b>-</b> |

**3. Trả trước cho người bán**

|                                                     | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     | VND                      | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  | <b>10.605.957.762</b>    | <b>1.145.795.520.736</b> |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | -                        | 248.557.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng                 | -                        | 891.129.500.000          |
| Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam                    | 2.530.145.000            | 2.530.145.000            |
| Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc                | 613.760.266              | 613.760.266              |
| Các đối tượng khác                                  | 7.462.052.496            | 2.965.115.470            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   | <b>4.062.773.018.980</b> | <b>-</b>                 |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 725.330.343.972          | -                        |
| Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng                 | 3.337.442.675.008        | -                        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>4.073.378.976.742</b> | <b>1.145.795.520.736</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)***4. Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh*

|                                                            | 31/12/2021         |                    |                    | 01/01/2021         |                    |                      |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|                                                            | VND                |                    |                    | VND                |                    |                      |
|                                                            | Giá gốc            | Giá trị hợp lý     | Dự phòng           | Giá gốc            | Giá trị hợp lý     | Dự phòng             |
| <b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>                               |                    |                    |                    |                    |                    |                      |
| Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương |                    |                    |                    |                    |                    |                      |
| <i>Mã chứng khoán:</i>                                     |                    |                    |                    |                    |                    |                      |
| ITA                                                        | 260.698.152        | 262.944.000        | -                  | 260.698.152        | 110.880.000        | (149.818.152)        |
| CTN                                                        | 1.828.825          | 150.000            | (1.678.825)        | 1.828.825          | 24.000             | (1.804.825)          |
| VTV                                                        | 1.695.162          | 1.149.500          | (545.662)          | 1.695.162          | 629.200            | (1.065.962)          |
| SDT                                                        | 1.284.226          | 432.000            | (852.226)          | 1.284.226          | 216.000            | (1.068.226)          |
| KDC                                                        | 325.927            | 378.000            | -                  | 325.927            | 259.000            | (66.927)             |
| HPG                                                        | 229.131            | 1.067.200          | -                  | 229.131            | 953.350            | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>266.061.423</b> | <b>266.120.700</b> | <b>(3.076.713)</b> | <b>266.061.423</b> | <b>112.961.550</b> | <b>(153.824.092)</b> |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**5. Phải thu khác**

|                                         | 31/12/2021            |                        | 01/01/2021            |                        |
|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                         | VND                   |                        | VND                   |                        |
|                                         | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
| <i>Ngắn hạn</i>                         |                       |                        |                       |                        |
| - Tạm ứng                               | 81.957.591.814        | -                      | 87.755.763.814        | -                      |
| - Phải thu khác                         | 5.534.496.163         | (1.125.000.000)        | 5.953.715.122         | (1.125.000.000)        |
| <i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i> | 1.173.829.096         | -                      | 1.173.829.096         | -                      |
| <i>Công ty CP Tư vấn Anh</i>            | 1.125.000.000         | (1.125.000.000)        | 1.125.000.000         | (1.125.000.000)        |
| <i>Các đối tượng khác</i>               | 3.235.667.067         | -                      | 3.654.886.026         | -                      |
| - Dư Nợ TK 338                          | 272.063.098           | -                      | 272.063.098           | -                      |
| <b>Cộng</b>                             | <b>87.764.151.075</b> | <b>(1.125.000.000)</b> | <b>93.981.542.034</b> | <b>(1.125.000.000)</b> |

**6. Nợ xấu**

|                                                                                                                    | 31/12/2021           |                        | 01/01/2021           |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                                    | VND                  |                        | VND                  |                        |
|                                                                                                                    | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b> |                      |                        |                      |                        |
| <i>Phải thu khác</i>                                                                                               |                      |                        |                      |                        |
| Công ty CP Tư vấn Anh                                                                                              | 1.125.000.000        | -                      | 1.125.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                        | <b>1.125.000.000</b> | <b>-</b>               | <b>1.125.000.000</b> | <b>-</b>               |

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

*a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

|                             | 31/12/2021             |                        | 01/01/2021             |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    |                        | VND                    |                        |
|                             | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Khu đô thị du lịch Cái Giã, | 719.196.101.057        | 719.196.101.057        | 550.094.350.599        | 550.094.350.599        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>719.196.101.057</b> | <b>719.196.101.057</b> | <b>550.094.350.599</b> | <b>550.094.350.599</b> |

*b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn*

|                            | 31/12/2021               | 01/01/2021             |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
|                            | VND                      | VND                    |
|                            |                          |                        |
| Khu đô thị Cái Giã, Cát Bà | 1.732.094.047.336        | 618.074.081.235        |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.732.094.047.336</b> | <b>618.074.081.235</b> |

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu                      | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Tài sản<br>cố định khác | Đơn vị tính: VND<br>Cộng |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                           |                     |                        |                         |                          |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 5.346.000.000             | 151.818.182         | 1.817.775.096          | 477.992.188             | 7.793.585.466            |
| Mua trong năm                 | -                         | -                   | -                      | 49.090.909              | 49.090.909               |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 5.346.000.000             | 151.818.182         | 1.817.775.096          | 527.083.097             | 7.842.676.375            |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                           |                     |                        |                         |                          |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 1.693.510.270             | 151.818.182         | 1.817.775.096          | 440.422.188             | 4.103.525.736            |
| Khấu hao trong năm            | 133.650.000               | -                   | -                      | 42.399.761              | 176.049.761              |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 1.827.160.270             | 151.818.182         | 1.817.775.096          | 482.821.949             | 4.279.575.497            |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                           |                     |                        |                         |                          |
| Tại ngày 01/01/2021           | 3.652.489.730             | -                   | -                      | 37.570.000              | 3.690.059.730            |
| Tại ngày 31/12/2021           | 3.518.839.730             | -                   | -                      | 44.261.148              | 3.563.100.878            |

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 2.381.285.466 VND (tại ngày 31/12/2020 là 2.381.285.466 VND).

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

| Chỉ tiêu                      | Bản quyền,<br>bằng sáng chế | Phần mềm<br>máy tính | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|
|                               |                             |                      | Cộng             |
| <b>Nguyên giá</b>             |                             |                      |                  |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 42.530.450                  | 306.472.400          | 349.002.850      |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 42.530.450                  | 306.472.400          | 349.002.850      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                             |                      |                  |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 42.530.450                  | 306.472.400          | 349.002.850      |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 42.530.450                  | 306.472.400          | 349.002.850      |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                             |                      |                  |
| Tại ngày 01/01/2021           | -                           | -                    | -                |
| Tại ngày 31/12/2021           | -                           | -                    | -                |

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là: 349.002.850 VND (tại ngày 31/12/2020 là 349.002.850 VND).

**10. Chi phí trả trước**

|                                           | 31/12/2021<br>VND     | 01/01/2021<br>VND     |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dài hạn</b>                            |                       |                       |
| Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 422.598.517           | 297.068.998           |
| Chi phí thương hiệu nhượng quyền          | 19.150.000.000        | 22.150.000.000        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác            | 1.037.131.206         | 1.240.267.607         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>20.609.729.723</b> | <b>23.687.336.605</b> |

**11. Phải trả người bán**

|                                                                  | 31/12/2021<br>VND |                          | 01/01/2021<br>VND |                          |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                                  | Giá trị           | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị           | Số có khả năng<br>trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                  |                   |                          |                   |                          |
| Tổng Công ty CP Xuất<br>nhập khẩu và Xây dựng<br>Việt Nam        | 1.056.422.000     | 1.056.422.000            | 22.882.718.774    | 22.882.718.774           |
| Công ty TNHH Xây<br>dựng Anh Minh                                | 6.751.278.169     | 6.751.278.169            | 7.051.278.169     | 7.051.278.169            |
| Công ty CP Đầu tư xây<br>dựng và Phát triển hạ<br>tầng Vinaconex | 4.640.451.998     | 4.640.451.998            | 4.640.451.998     | 4.640.451.998            |

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

|                                                      |                       |                       |                       |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Kỹ thuật điện Sông Đà                     | 3.971.791.144         | 3.971.791.144         | 3.971.791.144         | 3.971.791.144         |
| Công ty CP Xây dựng giao thông I                     | 3.697.905.481         | 3.697.905.481         | 3.697.905.481         | 3.697.905.481         |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng | 3.376.759.742         | 3.376.759.742         | 3.376.759.742         | 3.376.759.742         |
| Xí nghiệp 19 - Chi nhánh Công ty TNHH MTV 319        | 1.657.611.163         | 1.657.611.163         | 1.657.611.163         | 1.657.611.163         |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco            | 1.370.729.870         | 1.370.729.870         | 1.370.729.870         | 1.370.729.870         |
| Các đối tượng khác                                   | 5.289.840.003         | 5.237.775.440         | 6.846.947.053         | 6.846.947.053         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>31.812.789.570</b> | <b>31.760.725.007</b> | <b>55.496.193.394</b> | <b>55.496.193.394</b> |

**12. Người mua trả tiền trước**

|                                                                       | 31/12/2021            | 01/01/2021 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
|                                                                       | VND                   | VND        |
| <i>Ngắn hạn</i>                                                       |                       |            |
| Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4 | 20.584.284.197        | -          |
| <b>Cộng</b>                                                           | <b>20.584.284.197</b> | <b>-</b>   |

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

| Khoản mục                   | 01/01/2021           | Số phải nộp trong năm  | Số đã thực nộp trong năm | Đơn vị tính: VND<br>31/12/2021 |
|-----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| <i>a) Phải nộp</i>          |                      |                        |                          |                                |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 612.011.321          | 723.343.530            | 760.419.540              | 574.935.311                    |
| Thuế tài nguyên             | 647.076              | -                      | -                        | 647.076                        |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                    | 851.393.789.000        | 851.393.789.000          | -                              |
| Các loại thuế khác          | 677.546              | 3.984.300              | 3.984.300                | 677.546                        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>613.335.943</b>   | <b>852.121.116.830</b> | <b>852.158.192.840</b>   | <b>576.259.933</b>             |
| <i>b) Phải thu</i>          |                      |                        |                          |                                |
| Thuế giá trị gia tăng       | 142.817.497          | 471.796.615            | 471.796.615              | 142.817.497                    |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp  | 3.843.058.360        | -                      | -                        | 3.843.058.360                  |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 2.900.000            | -                      | -                        | 2.900.000                      |
| <b>Cộng</b>                 | <b>3.988.775.857</b> | <b>471.796.615</b>     | <b>471.796.615</b>       | <b>3.988.775.857</b>           |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**14. Chi phí phải trả**

|                                                                                           | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                           | VND                    | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                        | <b>108.886.867.594</b> | <b>116.193.560.268</b> |
| Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:                                           | 39.529.324.021         | 39.473.168.421         |
| Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco                                                 | 1.320.865.420          | 1.320.865.420          |
| Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX                                                      | 1.882.271.000          | 1.882.271.000          |
| Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam                                                          | 2.578.889.480          | 2.578.889.480          |
| Trung tâm Tư vấn DTPT cơ sở hạ tầng giao thông vận tải                                    | 2.626.176.930          | 2.626.176.930          |
| Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP                                        | 5.160.472.083          | 5.160.472.083          |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng                                      | 7.009.176.294          | 7.009.176.294          |
| Công ty CP Xây dựng giao thông I                                                          | 12.912.120.057         | 12.912.120.057         |
| Các khoản trích trước khác                                                                | 6.039.352.757          | 5.983.197.157          |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*) | 24.869.381.672         | 9.266.437.656          |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín - Chi nhánh Sài Gòn                   | 44.488.161.901         | 20.982.721.315         |
| Lãi trái phiếu                                                                            | -                      | 46.471.232.876         |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                         | <b>58.028.557.234</b>  | <b>82.897.938.906</b>  |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*) | 58.028.557.234         | 82.897.938.906         |
| <b>Cộng</b>                                                                               | <b>166.915.424.828</b> | <b>199.091.499.174</b> |

(\*) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch đã đồng ý cho Công ty thực hiện cơ cấu nợ, thời gian trả nợ lãi được bắt đầu từ tháng 12/2020 cho đến tháng 12/2024. Các chi phí lãi vay trên được phân loại theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1200-LAV-20091205/PL05 ngày 11/12/2019 đã ký giữa Công ty với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

|                                                    | 31/12/2021               |                          | Trong năm                |                        | 01/01/2021               |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                    | VND                      |                          | VND                      |                        | VND                      |                          |
|                                                    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <i>a) Vay ngắn hạn</i>                             | 227.292.272.000          | 227.292.272.000          | 227.272.272.000          | -                      | 20.000.000               | 20.000.000               |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                | 20.000.000               | 20.000.000               | -                        | -                      | 20.000.000               | 20.000.000               |
| Nguyễn Thị Trường (1)                              | 20.000.000               | 20.000.000               | -                        | -                      | 20.000.000               | 20.000.000               |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>                      | 227.272.272.000          | 227.272.272.000          | 227.272.272.000          | -                      | -                        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (2) | 227.272.272.000          | 227.272.272.000          | 227.272.272.000          | -                      | -                        | -                        |
| <i>b) Vay dài hạn</i>                              | 2.080.926.604.442        | 2.080.926.604.442        | 1.168.512.376.442        | 227.272.272.000        | 1.139.686.500.000        | 1.139.686.500.000        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (2) | 2.080.926.604.442        | 2.080.926.604.442        | 1.168.512.376.442        | 227.272.272.000        | 1.139.686.500.000        | 1.139.686.500.000        |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>2.308.218.876.442</b> | <b>2.308.218.876.442</b> | <b>1.395.784.648.442</b> | <b>227.272.272.000</b> | <b>1.139.706.500.000</b> | <b>1.139.706.500.000</b> |

(1) Khoản vay ngắn hạn của Bà Nguyễn Thị Trường theo Hợp đồng vay vốn số 002, 003/2012/HĐTD-VITC-CNHP.C205. Bà Trường đã tạo điều kiện không tính lãi đối với khoản vay vốn nói trên.

(2): Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín - Chi nhánh Sài Gòn, được thực hiện theo Hợp đồng tín dụng số LD2029400338 ngày 22/10/2020:

Hạn mức: 2.500 tỷ đồng; Thời hạn cho vay: 07 năm (84 tháng); Tài sản đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng.

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**16. Trái phiếu chuyển đổi**

a) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu năm: 300.000.000.000 đồng tương ứng 3.000.000 trái phiếu.

b) Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong năm: không có.

Thời điểm phát hành: 05/08/2019, thời điểm đáo hạn 05/08/2021, kỳ hạn: 24 tháng.

Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi:

Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) - 3.000.000 trái phiếu.

Mệnh giá trái phiếu là 100.000 đồng, lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11%/ năm; lãi suất trái phiếu năm thứ hai: điều chỉnh theo lãi suất huy động tiết kiệm khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Agribank vào ngày làm việc đầu tiên sau 12 tháng kể từ ngày phát hành + 4%/năm, nhưng không thấp hơn 11%/năm.

Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi: Mỗi trái phiếu được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu phổ thông tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền là 1:10. Sau 24 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu, người sở hữu trái phiếu được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ số lượng mà mình sở hữu.

Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi 11%/ năm.

c) Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong năm: 3.000.000 trái phiếu.

d) Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong năm: không có.

e) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối năm: Không có.

**17. Phải trả khác**

|                                                                                                                            | 31/12/2021               | 01/01/2021             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                                            | VND                      | VND                    |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                                         | <b>160.133.829.403</b>   | <b>160.482.717.129</b> |
| - Kinh phí công đoàn                                                                                                       | 287.908.012              | 299.013.088            |
| - Bảo hiểm y tế                                                                                                            | 18.278.544               | 18.278.544             |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                        | 159.440.605.776          | 159.773.499.728        |
| Cổ tức phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và XD Việt Nam                                                              | 28.920.000.000           | 28.920.000.000         |
| Cổ tức phải trả các cổ đông khác                                                                                           | 23.940.000.000           | 23.940.000.000         |
| Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà                             | 60.051.472.186           | 60.051.472.186         |
| Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà                | 5.780.304.081            | 5.780.304.081          |
| Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà | 39.229.128.675           | 39.229.128.675         |
| Các đối tượng khác                                                                                                         | 1.519.700.834            | 1.852.594.786          |
| - Dự Có TK 1388                                                                                                            | 387.037.071              | 391.925.769            |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                                          | <b>2.200.000.000.000</b> | -                      |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                        | 2.200.000.000.000        | -                      |
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)                                                                    | 2.200.000.000.000        | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                | <b>2.360.133.829.403</b> | <b>160.482.717.129</b> |

(\*) Khoản góp vốn hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 31/2021/HTĐT-VCG-VCR ngày 10/06/2021 về việc "Hợp tác phân khu CT02 và Hạ tầng kết nối phân khu CT02 của Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá - Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà, Xã Trân Châu, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng".

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**18. Vốn chủ sở hữu**

**18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Chỉ tiêu                  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND<br>Cộng |
|---------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2020 | 360.000.000.000        | 6.419.775.763        | (215.018.218.616)                 | 151.401.557.147          |
| Tăng vốn trong năm trước  | 1.440.000.000.000      | (51.700.000)         | -                                 | 1.439.948.300.000        |
| Lỗ trong năm trước        | -                      | -                    | (14.537.726.145)                  | (14.537.726.145)         |
| Số dư tại ngày 01/01/2021 | 1.800.000.000.000      | 6.368.075.763        | (229.555.944.761)                 | 1.576.812.131.002        |
| Tăng vốn trong năm nay    | 300.000.000.000        | (40.700.000)         | -                                 | 299.959.300.000          |
| Lỗ trong năm nay          | -                      | -                    | (7.106.078.009)                   | (7.106.078.009)          |
| Số dư tại ngày 31/12/2021 | 2.100.000.000.000      | 6.327.375.763        | (236.662.022.770)                 | 1.869.665.352.993        |

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

|                                                     | 31/12/2021<br>VND        | 01/01/2021<br>VND        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 492.800.000.000          | 192.800.000.000          |
| Vốn của các đối tượng khác                          | 1.607.200.000.000        | 1.607.200.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>2.100.000.000.000</b> | <b>1.800.000.000.000</b> |

**18.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                               | Năm 2021<br>VND   | Năm 2020<br>VND   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vốn góp của chủ sở hữu</b> |                   |                   |
| - Vốn góp đầu năm             | 1.800.000.000.000 | 360.000.000.000   |
| - Vốn góp tăng trong năm      | 300.000.000.000   | 1.440.000.000.000 |
| - Vốn góp giảm trong năm      | -                 | -                 |
| - Vốn góp cuối năm            | 2.100.000.000.000 | 1.800.000.000.000 |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**18.4. Cổ phiếu**

|                                                        | 31/12/2021  | 01/01/2021  |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                        | Cổ phiếu    | Cổ phiếu    |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                    | 210.000.000 | 180.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                 | 210.000.000 | 180.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 210.000.000 | 180.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)          | -           | -           |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | -           | -           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                        | 210.000.000 | 180.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 210.000.000 | 180.000.000 |
| - Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu |             |             |

**18.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                               |                       |                |                | Đơn vị tính: VND      |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Khoản mục                     | 01/01/2021            | Tăng trong năm | Giảm trong năm | 31/12/2021            |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 11.364.981.195        | -              | -              | 11.364.981.195        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 4.842.625.777         | -              | -              | 4.842.625.777         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>16.207.606.972</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>16.207.606.972</b> |

**(\*) Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:**

Quỹ đầu tư phát triển của Công ty được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng để bổ sung vốn điều lệ của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty phù hợp với quy định tại điều lệ của Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty là quỹ dự trữ bổ sung bổ sung vốn điều lệ được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ này theo quy định tại Điều lệ Công ty. Trong năm, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp**

|                                                              | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ngoại tệ (USD)</b>                                        |            |            |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD | 174,08     | 187,28     |

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                   | Năm 2021              | Năm 2020 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|
|                                   | VND                   | VND      |
| <b>Doanh thu</b>                  |                       |          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 78.825.672.828        | -        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>78.825.672.828</b> | <b>-</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Năm 2021<br>VND       | Năm 2020<br>VND |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 69.474.726.016        | -               |
| <b>Cộng</b>                     | <b>69.474.726.016</b> | <b>-</b>        |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                             | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND    |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng                      | 2.935.367.404        | 223.883.495        |
| Lãi nhập gốc, dự thu                        | 60.917.057           | 501.945.052        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm | 77.945               | -                  |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>2.996.362.406</b> | <b>725.828.547</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                                        | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn | (150.747.379)        | (64.924.550)         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm             | -                    | 154.583              |
| Chi phí tài chính khác                                 | 59.610               | 2.434.078.567        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>(150.687.769)</b> | <b>2.369.308.600</b> |

**5. Thu nhập khác**

|                                   | Năm 2021<br>VND    | Năm 2020<br>VND |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp | 130.197.450        | -               |
| <b>Cộng</b>                       | <b>130.197.450</b> | <b>-</b>        |

**6. Chi phí khác**

|                                                | Năm 2021<br>VND   | Năm 2020<br>VND |
|------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Chi phí phạt nộp chậm thuế, vi phạm hành chính | 50.984.300        | -               |
| Chi phí khác                                   | -                 | 661.600         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>50.984.300</b> | <b>661.600</b>  |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                                      | Năm 2021              | Năm 2020              |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                      | VND                   | VND                   |
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> | <b>19.683.288.146</b> | <b>12.733.664.277</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý                                            | 8.044.792.281         | 4.583.730.703         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                            | 325.378.351           | 240.960.861           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                                | 176.049.761           | 160.170.000           |
| Thuế, phí và lệ phí                                                  | 3.000.000             | 5.000.000             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                            | 4.238.176.222         | 3.323.090.375         |
| Chi phí bằng tiền khác                                               | 6.895.891.531         | 4.420.712.338         |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>             | <b>-</b>              | <b>159.920.215</b>    |
| Chi phí bằng tiền khác                                               | -                     | 159.920.215           |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>19.683.288.146</b> | <b>12.893.584.492</b> |

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm 2021               | Năm 2020              |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                  | VND                    | VND                   |
| Chi phí nhân công                | 8.044.792.281          | 4.583.730.703         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 176.049.761            | 160.170.000           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 243.143.031.047        | 3.569.051.236         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 6.895.891.531          | 4.580.632.553         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>258.259.764.620</b> | <b>12.893.584.492</b> |

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                              | Năm 2021        | Năm 2020         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                              | VND             | VND              |
| <b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>                     |                 |                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp      | (7.106.078.009) | (14.537.726.145) |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp      | 77.945          | -                |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp   | 2.454.559.300   | 912.102.400      |
| Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)                           | -               | -                |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động                | -               | -                |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                     | (4.651.596.654) | (13.625.623.745) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành               | 20%             | 20%              |
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | -               | -                |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành            | -               | -                |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

**10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                                    | Năm 2021        | Năm 2020         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                                                                                                                    | VND             | VND              |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                   | (7.106.078.009) | (14.537.726.145) |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | -               | -                |
| + Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                                        | -               | -                |
| + Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                                        | -               | -                |
| Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                                                                                              | -               | -                |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                                    | (7.106.078.009) | (14.537.726.145) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                                                                               | 192.246.575     | 44.262.295       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                                           | (36,96)         | (328,44)         |

(\*) Do kết quả sản xuất kinh doanh những năm tài chính gần đây thua lỗ nên Công ty không có lợi nhuận để trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp**

|                                                                            | Năm 2021          | Năm 2020          |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                            | VND               | VND               |
| 1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ: |                   |                   |
| Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn góp chủ sở hữu                 | 300.000.000.000   |                   |
| 2. Số tiền đi vay thực thu trong năm:                                      |                   |                   |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường                                | 1.168.512.376.442 | 1.169.686.500.000 |
| 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:                                  |                   |                   |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường                               | -                 | 88.000.000.000    |

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

**Thù lao và tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt:**

Thù lao và tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau

|                                                             | Năm 2021             | Năm 2020           |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                             | VND                  | VND                |
| Thù lao của các thành viên hội đồng quản trị                | 678.000.000          | -                  |
| Tiền lương của tổng giám đốc và các thành viên quản lý khác | 2.671.900.000        | 845.040.000        |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>3.349.900.000</b> | <b>845.040.000</b> |



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.15, V.16, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

#### Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

| Công nợ tài chính                       | 31/12/2021        | 01/01/2021        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | VND               | VND               |
| Các khoản vay                           | 2.308.218.876.442 | 1.439.706.500.000 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 43.989.725.507    | 1.008.673.995.557 |
| Nợ thuần                                | 2.264.229.150.935 | 431.032.504.443   |
| Vốn chủ sở hữu                          | 1.885.872.959.965 | 1.593.019.737.974 |
| Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu            | 120%              | 27%               |

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

#### Các loại công cụ tài chính

|                                      | Giá trị ghi sổ           |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
|                                      | VND                      | VND                      |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                          |                          |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 43.989.725.507           | 1.008.673.995.557        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 160.631.703.155          | 94.483.235.352           |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 262.984.710              | 112.237.331              |
| <b>Cộng</b>                          | <b>204.884.413.372</b>   | <b>1.103.269.468.240</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>             |                          |                          |
| Các khoản vay                        | 2.308.218.876.442        | 1.439.706.500.000        |
| Phải trả người bán và phải trả khác  | 191.946.618.973          | 215.978.910.523          |
| Chi phí phải trả                     | 166.915.424.828          | 199.091.499.174          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>2.667.080.920.243</b> | <b>1.854.776.909.697</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

*Quản lý rủi ro về giá*

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

|                                     | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 31/12/2021                          |                   |                   |                   |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 191.946.618.973   | -                 | 191.946.618.973   |
| Chi phí phải trả                    | 108.886.867.594   | 58.028.557.234    | 166.915.424.828   |
| Các khoản vay                       | 227.292.272.000   | 2.080.926.604.442 | 2.308.218.876.442 |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

| 01/01/2021                          | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 215.978.910.523   | -                 | 215.978.910.523   |
| Chi phí phải trả                    | 116.193.560.268   | 82.897.938.906    | 199.091.499.174   |
| Các khoản vay                       | 20.000.000        | 1.439.686.500.000 | 1.439.706.500.000 |

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| 31/12/2021                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND     |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 43.989.725.507    | -                 | 43.989.725.507  |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 160.631.703.155   | -                 | 160.631.703.155 |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 262.984.710       | -                 | 262.984.710     |

| 01/01/2021                           | Dưới 1 năm<br>VND | Từ 1-5 năm<br>VND | Cộng<br>VND       |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 1.008.673.995.557 | -                 | 1.008.673.995.557 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 94.483.235.352    | -                 | 94.483.235.352    |
| Các khoản đầu tư tài chính           | 112.237.331       | -                 | 112.237.331       |

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 do Công ty lập và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2022

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINA CONEX**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy