

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ  
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THỐNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	09 - 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 giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

### 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 28/03/2022)
Ông Nguyễn Đắc Trường	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 28/03/2022)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đắc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung Vũ	Phó Tổng Giám đốc

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



Số: 654/BCTC/TC/NV8

Hà Nội, ngày 15 tháng 08 năm 2022

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

**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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12/08/2022, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/06/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ.



**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**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>211.684.902.368</b>	<b>238.011.425.124</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>28.332.627.830</b>	<b>43.989.725.507</b>
1. Tiền	111		6.332.627.830	10.989.725.507
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	33.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>122.379.358</b>	<b>262.984.710</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(143.682.065)	(3.076.713)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>138.967.926.216</b>	<b>171.237.660.917</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	27.907.135.289	73.992.552.080
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	18.196.903.398	10.605.957.762
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	93.988.887.529	87.764.151.075
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>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>44.261.968.964</b>	<b>22.521.053.990</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.669.228.882	18.532.278.133
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	5.592.740.082	3.988.775.857
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.569.097.197.193</b>	<b>6.538.255.013.359</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.619.191.760.377</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4.	3.619.191.760.377	4.062.773.018.980
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.532.836.655</b>	<b>3.563.100.878</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	3.532.836.655	3.563.100.878
- Nguyên giá	222		7.898.676.375	7.842.676.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.365.839.720)	(4.279.575.497)
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>2.926.897.800.179</b>	<b>2.451.290.148.393</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.043.019.340.129	719.196.101.057
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.883.878.460.050	1.732.094.047.336
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>19.474.799.982</b>	<b>20.628.745.108</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	19.455.784.597	20.609.729.723
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		19.015.385	19.015.385
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6.780.782.099.561</b>	<b>6.776.266.438.483</b>

(Các thuyết minh từ trang 09 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

01/01/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.904.185.797.347</b>	<b>4.890.393.478.518</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>805.002.907.671</b>	<b>551.438.316.842</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	32.060.485.352	31.812.789.570
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	101.184.162.056	20.584.284.197
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	530.341.873	576.259.933
4. Phải trả người lao động	314		968.064.226	1.435.895.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	110.693.505.300	108.886.867.594
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	104.285.686.397	160.133.829.403
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.	454.564.544.000	227.292.272.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		716.118.467	716.118.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.099.182.889.676</b>	<b>4.338.955.161.676</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14.	45.528.557.234	58.028.557.234
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15.	1.853.654.332.442	2.080.926.604.442
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.876.596.302.214</b>	<b>1.885.872.959.965</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17.</b>	<b>1.876.596.302.214</b>	<b>1.885.872.959.965</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.100.000.000.000	2.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.327.375.763	6.327.375.763
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		(245.938.680.521)	(236.662.022.770)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		(236.662.022.770)	(229.555.944.761)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(9.276.657.751)	(7.106.078.009)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.780.782.099.561</b>	<b>6.776.266.438.483</b>

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 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 09 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này)

Mẫu số B 02a- DN

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1.	491.129.817	2.420.167.397
7. Chi phí tài chính	22	VI.2.	633.932.372	(7.616.076)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		493.236.000	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	9.608.565.248	7.689.498.123
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(9.751.367.803)	(5.261.714.650)
11. Thu nhập khác	31	VI.3.	514.577.757	-
12. Chi phí khác	32	VI.4.	39.867.705	-
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		474.710.052	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7.	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8.	(44,17)	(29,23)

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2022

Người lập biểu



Phạm Thị Thu Hương

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Kế toán trưởng



Nguyễn Doãn Dũng



Tổng Giám đốc

Lê Văn Huy



Mẫu số B 03a - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		86.264.223	87.782.945
- Các khoản dự phòng	03		140.605.352	(7.653.500)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(61.696)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(491.129.817)	(2.420.167.397)
- Chi phí lãi vay	06		493.236.000	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(9.047.743.689)	(7.601.752.602)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		455.675.658.908	(4.083.608.652.372)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(323.823.239.072)	(10.053.820.184)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		73.140.346.521	2.197.436.075.396
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.153.945.126	1.451.654.692
- Tiền lãi vay đã trả	14		(130.848.439.807)	(89.091.154.537)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(687.555.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		66.250.527.987	(1.992.155.204.907)
<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		(29.717.515.016)	(3.425.330.160)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		481.595.656	2.397.610.653
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(29.235.919.360)	(1.027.719.507)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	1.053.100.154.537
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(52.671.768.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(52.671.768.000)	1.053.100.154.537
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(15.657.159.373)	(940.082.769.877)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		43.989.725.507	1.008.673.995.557
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		61.696	36.136
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	28.332.627.830	68.591.261.816

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 bốn 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

##### 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,

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

Vinaconex - Khách sạn Holiday View

huyện Cát Hải, TP Hải Phòng

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 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. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

**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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các đơn vị này đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**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

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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 bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

### 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);

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

+ 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.

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 30/06/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần xem xét trích lập dự phòng giảm giá.

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

### 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 tổng hợp giữa niên độ 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 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 thỏa 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 phản ánh trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ 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.

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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.

### 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 Cái 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.

Mẫu số B 09a - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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.

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 Trần 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 các khoản vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuế 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, kế ước vay và thời gian vay thực tế và được ghi nhận là ngắn 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, kế 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.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

**15. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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.

**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.

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 cấu 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 trong 6 tháng đầu năm 2022 là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng và thu nhập khác.

*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.

*Thu nhập khác*

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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, khoản tiền lãi trả cho khoản góp vốn đầu tư Lô BT4-79 trong 12 năm và chi phí tài chính khác.

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

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

**Các nghĩa vụ về thuế**

***Thuế giá trị gia tăng (GTGT)***

Công ty áp dụng các chính sách thuế giá trị gia tăng theo quy định của các luật thuế hiện hành tại Việt Nam tại mỗi thời kỳ.

***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 doanh nghiệp 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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Tiền</b>	<b>6.332.627.830</b>	<b>10.989.725.507</b>
Tiền mặt	564.508.877	1.139.057.188
Tiền gửi ngân hàng	5.768.118.953	9.850.668.319
<b>b) Các khoản tương đương tiền</b>	<b>22.000.000.000</b>	<b>33.000.000.000</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	22.000.000.000	33.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>28.332.627.830</b>	<b>43.989.725.507</b>

(\*): Khoản tương đương tiền tại thời điểm 30/06/2022 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**

	30/06/2022		01/01/2022	
	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	-
Phải thu khách hàng - Nhà biệt thự BT4	26.280.441.971	-	72.365.858.762	-
Các đối tượng khác	364.336.942	-	364.336.942	-
<b>Cộng</b>	<b>27.907.135.289</b>	<b>-</b>	<b>73.992.552.080</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)***3. Các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh*

	30/06/2022			01/01/2022		
	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	120.859.200	(139.838.952)	260.698.152	262.944.000	-
CTN	1.828.825	132.000	(1.696.825)	1.828.825	150.000	(1.678.825)
VTV	1.695.162	617.100	(1.078.062)	1.695.162	1.149.500	(545.662)
SDT	1.284.226	216.000	(1.068.226)	1.284.226	432.000	(852.226)
KDC	325.927	454.300	-	325.927	378.000	-
HPG	229.131	512.900	-	229.131	1.067.200	-
<b>Cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>122.791.500</b>	<b>(143.682.065)</b>	<b>266.061.423</b>	<b>266.120.700</b>	<b>(3.076.713)</b>

*(\*): Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM được xác định là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán.*

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***4. Trả trước cho người bán**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>18.196.903.398</b>	<b>10.605.957.762</b>
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
Công ty CP Phòng cháy chữa cháy Việt - Nga	337.500.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam - CDC	2.834.000.000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Đầu tư Hưng Hà	1.778.524.776	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINA CONEX	445.990.000	-
Công ty TNHH NDA Việt Nam	1.664.640.000	-
Công ty TNHH Thương mại & Đầu tư xây dựng Thiên Phú	369.600.000	-
Tổng Công ty Tư vấn xây dựng Việt Nam - CTCF	1.580.000.000	-
Trung tâm Tư vấn kiến trúc và Đầu tư xây dựng	329.890.800	-
Công ty CP Đức Thái	292.924.000	292.924.000
Công ty TNHH Quảng cáo Haki	236.765.001	236.765.001
Công ty CP Tư vấn đầu tư GLOPAN	-	257.291.517
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng Đại Việt	936.966.000	1.430.966.000
Công ty CP Vimeco Cơ khí & Thương mại	-	1.285.595.100
Công ty CP Tư vấn ĐTXD và Phát triển thương mại Việt Nam	646.471.173	286.388.430
Trung tâm Nghiên cứu phát triển hạ tầng kỹ thuật	321.968.966	263.059.875
Trung tâm Tư vấn và Công nghệ môi trường	-	489.600.000
Viện Thủy công	719.500.000	719.500.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư GLOPAN	211.508.483	211.508.483
Các đối tượng khác	2.346.748.933	1.988.454.090
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.619.191.760.377</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	385.601.245.776	725.330.343.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (*)	3.233.590.514.601	3.337.442.675.008
<b>Cộng</b>	<b>3.637.388.663.775</b>	<b>4.073.378.976.742</b>

*(\*): Là các khoản ứng trước để thực hiện các Hợp đồng thiết kế, thi công, lắp đặt và xây dựng thuộc Dự án Khu Đô thị Du lịch Cái Giã, Cát Bà.**c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.***5. Phải thu khác**

	30/06/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
- Tam ứng	88.222.599.193	-	81.957.591.814	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

- Phải thu khác	5.492.892.166	(1.125.000.000)	5.534.496.163	(1.125.000.000)
Công ty CP Xây dựng giao thông I	1.173.829.096	-	1.173.829.096	-
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	(1.125.000.000)	1.125.000.000	(1.125.000.000)
Các đối tượng khác	3.194.063.070	-	3.235.667.067	-
- Dự Nợ TK 338	273.396.170	-	272.063.098	-
<b>Cộng</b>	<b>93.988.887.529</b>	<b>(1.125.000.000)</b>	<b>87.764.151.075</b>	<b>(1.125.000.000)</b>

**6. Nợ xấu**

	30/06/2022		01/01/2022	
	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*

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khu đô thị du lịch Cái Giã, Cát Bà	1.043.019.340.129	1.043.019.340.129	719.196.101.057	719.196.101.057
<b>Cộng</b>	<b>1.043.019.340.129</b>	<b>1.043.019.340.129</b>	<b>719.196.101.057</b>	<b>719.196.101.057</b>

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

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khu đô thị Cái Giã, Cát Bà	1.883.878.460.050	1.732.094.047.336
<b>Cộng</b>	<b>1.883.878.460.050</b>	<b>1.732.094.047.336</b>

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2022	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	527.083.097	7.842.676.375
Mua trong kỳ	-	-	-	56.000.000	56.000.000
Số dư ngày 30/06/2022	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	583.083.097	7.898.676.375
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2022	1.827.160.270	151.818.182	1.817.775.096	482.821.949	4.279.575.497
Khấu hao trong kỳ	66.825.000	-	-	19.439.223	86.264.223
Số dư ngày 30/06/2022	1.893.985.270	151.818.182	1.817.775.096	502.261.172	4.365.839.720
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2022	3.518.839.730	-	-	44.261.148	3.563.100.878
Tại ngày 30/06/2022	3.452.014.730	-	-	80.821.925	3.532.836.655

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là: 2.447.585.465 VND (tại ngày 30/06/2021 là 2.381.285.466 VND).

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

Chi tiêu	Bản quyền, băng sáng chế	Phần mềm máy tính	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2022	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số dư ngày 30/06/2022	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2022	42.530.450	306.472.400	349.002.850
Số dư ngày 30/06/2022	42.530.450	306.472.400	349.002.850
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2022	-	-	-
Tại ngày 30/06/2022	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là: 349.002.850 VND (tại ngày 30/06/2021 là: 349.002.850 VND).

**10. Chi phí trả trước**

Dài hạn	30/06/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	826.161.785		422.598.517	
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	17.650.000.000		19.150.000.000	
Chi phí trả trước dài hạn khác	979.622.812		1.037.131.206	
<b>Cộng</b>	<b>19.455.784.597</b>		<b>20.609.729.723</b>	

**11. Phải trả người bán**

	30/06/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngân hạn</b>				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.669.798	13.669.798	1.056.422.000	1.056.422.000
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	6.751.278.169	6.751.278.169	6.751.278.169	6.751.278.169
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Vinaconex	4.640.451.998	4.640.451.998	4.640.451.998	4.640.451.998



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ 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	6.580.287.987	5.237.775.440	5.289.840.003	5.289.840.003
<b>Cộng</b>	<b>32.060.485.352</b>	<b>30.717.972.805</b>	<b>31.812.789.570</b>	<b>31.812.789.570</b>

*b) Phải trả người bán đối với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

## 12. Người mua trả tiền trước

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4	101.184.162.056	20.584.284.197
<b>Cộng</b>	<b>101.184.162.056</b>	<b>20.584.284.197</b>

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

Khoản mục	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/06/2022
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế thu nhập cá nhân	574.935.311	995.104.215	1.041.022.275	529.017.251
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	10.679.505.700	10.679.505.700	-
Các loại thuế khác	677.546	5.025.200	5.025.200	677.546
<b>Cộng</b>	<b>576.259.933</b>	<b>11.679.635.115</b>	<b>11.725.553.175</b>	<b>530.341.873</b>
<i>b) Phải thu</i>				
Thuế giá trị gia tăng nghiệp	142.817.497	-	1.603.964.225	1.746.781.722
Thuế thu nhập cá nhân	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>-</b>	<b>1.603.964.225</b>	<b>5.592.740.082</b>

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***14. Chi phí phải trả**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>110.693.505.300</b>	<b>108.886.867.594</b>
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:	39.499.964.146	39.529.324.021
<i>Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco</i>	<i>1.320.865.420</i>	<i>1.320.865.420</i>
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX</i>	<i>1.882.271.000</i>	<i>1.882.271.000</i>
<i>Công ty CP Xây dựng G&amp;P Việt Nam</i>	<i>2.578.889.480</i>	<i>2.578.889.480</i>
<i>Trung tâm Tư vấn DTPT cơ sở hạ tầng giao thông vận tải</i>	<i>2.626.176.930</i>	<i>2.626.176.930</i>
<i>Công ty Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP</i>	<i>5.160.472.083</i>	<i>5.160.472.083</i>
<i>Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng</i>	<i>7.009.176.294</i>	<i>7.009.176.294</i>
<i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i>	<i>12.912.120.057</i>	<i>12.912.120.057</i>
<i>Các khoản trích trước khác</i>	<i>6.009.992.882</i>	<i>6.039.352.757</i>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*)	27.369.381.672	24.869.381.672
Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín - Chi nhánh Sài Gòn	43.824.159.482	44.488.161.901
<b>b) Dài hạn</b>	<b>45.528.557.234</b>	<b>58.028.557.234</b>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*)	45.528.557.234	58.028.557.234
<b>Cộng</b>	<b>156.222.062.534</b>	<b>166.915.424.828</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 GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	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>	<i>454.564.544.000</i>	<i>454.564.544.000</i>	<i>227.272.272.000</i>	-	<i>227.292.272.000</i>	<i>227.292.272.000</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>	-	-	<i>20.000.000</i>	<i>20.000.000</i>
Bà Nguyễn Thị Trường	20.000.000	20.000.000	-	-	20.000.000	20.000.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>454.544.544.000</i>	<i>454.544.544.000</i>	<i>227.272.272.000</i>	-	<i>227.272.272.000</i>	<i>227.272.272.000</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (*)	454.544.544.000	454.544.544.000	227.272.272.000	-	227.272.272.000	227.272.272.000
<i>b) Vay dài hạn</i>	<i>1.853.654.332.442</i>	<i>1.853.654.332.442</i>	-	<i>227.272.272.000</i>	<i>2.080.926.604.442</i>	<i>2.080.926.604.442</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (*)	1.853.654.332.442	1.853.654.332.442	-	227.272.272.000	2.080.926.604.442	2.080.926.604.442
<b>Cộng</b>	<b>2.308.218.876.442</b>	<b>2.308.218.876.442</b>	<b>227.272.272.000</b>	<b>227.272.272.000</b>	<b>2.308.218.876.442</b>	<b>2.308.218.876.442</b>

(\*) 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 Cát Giá - Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***16. Phải trả khác**

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>104.285.686.397</b>	<b>160.133.829.403</b>
- Kinh phí công đoàn	326.749.204	287.908.012
- Bảo hiểm y tế	17.116.968	18.278.544
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	103.431.221.846	159.440.605.776
<i>Cổ tức phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	-	28.920.000.000
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông khác</i>	188.232.000	23.940.000.000
<i>Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà</i>	60.051.472.186	60.051.472.186
<i>Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giã - Cát Bà</i>	2.721.906.501	5.780.304.081
<i>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 Cái Giã - Cát Bà</i>	39.229.128.675	39.229.128.675
<i>Các đối tượng khác</i>	1.240.482.484	1.519.700.834
- Dự Có TK 1388	434.954.879	387.037.071
- Dự Có TK 141	75.643.500	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.200.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
<i>Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)</i>	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.304.285.686.397</b>	<b>2.360.133.829.403</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 Cái Giã - Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà, Xã Trân Châu, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng".*

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ** (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 giữa niên độ kèm theo)

**17. Vốn chủ sở hữu****17.1 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	
				Cộng	
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 trước	300.000.000.000	(40.700.000)	-	299.959.300.000	
Lỗ trong năm trước	-	-	(7.106.078.009)	(7.106.078.009)	
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.100.000.000.000	6.327.375.763	(236.662.022.770)	1.869.665.352.993	
Lỗ trong kỳ này	-	-	(9.276.657.751)	(9.276.657.751)	
Số dư tại ngày 30/06/2022	2.100.000.000.000	6.327.375.763	(245.938.680.521)	1.860.388.695.242	

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

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.071.000.000.000	492.800.000.000
Vốn của các đối tượng khác	1.029.000.000.000	1.607.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.100.000.000.000</b>	<b>2.100.000.000.000</b>

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	2.100.000.000.000	1.800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	2.100.000.000.000	1.800.000.000.000

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

**17.4. Cổ phiếu**

	30/06/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	210.000.000	210.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	210.000.000	210.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	210.000.000	210.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	210.000.000	210.000.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

**17.5. Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/06/2022
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 kỳ, 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 kỳ, Công ty không trích lập bổ sung quỹ này.

**18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ**

	30/06/2022	01/01/2022
<b>Ngoại tệ (USD)</b>		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	167,48	174,08

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ****1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	443.207.809	2.397.610.653
Lãi nhập gốc, dự thu	47.917.808	22.520.608
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	4.200	36.156
<b>Cộng</b>	<b>491.129.817</b>	<b>2.420.167.397</b>

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***2. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	140.605.352	(7.653.500)
Tiền lãi trả cho khoản góp vốn đầu tư Lô BT4-79 trong 12 năm	493.236.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	61.696	-
Chi phí tài chính khác	29.324	37.424
<b>Cộng</b>	<b>633.932.372</b>	<b>(7.616.076)</b>

**3. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp	514.577.757	-
<b>Cộng</b>	<b>514.577.757</b>	<b>-</b>

**4. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế, vi phạm hành chính	4.407.705	-
Điều chỉnh giảm thuế VAT đầu ra Lô BT4-79	35.460.000	-
<b>Cộng</b>	<b>39.867.705</b>	<b>-</b>

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	4.635.693.717	3.354.997.956
Chi phí đồ dùng văn phòng	146.454.756	159.460.974
Chi phí khấu hao TSCĐ	86.056.816	87.782.945
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.894.546.298	1.545.462.347
Chi phí bằng tiền khác	2.842.813.661	2.538.793.901
<b>Cộng</b>	<b>9.608.565.248</b>	<b>7.689.498.123</b>

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.635.693.717	3.354.997.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.056.816	87.782.945
Chi phí dịch vụ mua ngoài	325.867.240.126	11.761.743.505
Chi phí khác bằng tiền	2.842.813.661	2.538.793.901
<b>Cộng</b>	<b>333.431.804.320</b>	<b>17.743.318.307</b>

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	36.136
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	913.748.970	600.500.000
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	(8.362.908.781)	(4.661.250.786)
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	-	-

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
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	(9.276.657.751)	(5.261.714.650)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	210.000.000	180.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:	(44,17)	(29,23)

(\*) 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.



Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	1.053.100.154.537

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

**2. Thông tin về các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**Danh sách các bên liên quan:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty CP Xây dựng số 1	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của Công ty mẹ

(\* ) Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
	VND	VND
<b>2.1 Mua hàng</b>	<b>328.439.524.064</b>	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - TK 154	323.823.239.072	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - TK 642	519.165.731	-
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - TK 242	530.304.069	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng - TK 241	3.566.815.192	-
<b>2.2 Số dư với các bên liên quan</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>3.619.191.760.377</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	385.601.245.776	725.330.343.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	3.233.590.514.601	3.337.442.675.008

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)*

<b>Các khoản phải trả người bán</b>	<b>13.669.798</b>	<b>1.297.726.312</b>
Công ty CP Xây dựng số 1	-	241.304.312
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.669.798	1.056.422.000
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>2.200.000.000.000</b>	<b>2.228.920.000.000</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - cổ tức	-	28.920.000.000

**2.3 Thù lao và tiền lương của các thành viên quản lý chủ chốt:****a) Thù lao của từng TV HĐQT được hưởng trong kỳ:**

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
		đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
		VND	VND
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	90.000.000	75.000.000
Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	72.000.000	81.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	60.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Trường	Thành viên HĐQT	40.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT	20.000.000	60.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	-	30.000.000

**b) Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác được hưởng trong kỳ:**

	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
	đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
	VND	VND
Tiền lương và phụ cấp	1.756.425.000	1.104.895.000

**c) Thù lao của Ban Kiểm soát:**

	Từ 01/01/2022	Từ 01/01/2021
	đến 30/06/2022	đến 30/06/2021
	VND	VND
Thù lao của Ban Kiểm soát	66.000.000	57.000.000

**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).

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***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	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	2.308.218.876.442	2.308.218.876.442
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	28.332.627.830	43.989.725.507
Nợ thuần	2.279.886.248.612	2.264.229.150.935
Vốn chủ sở hữu	1.876.596.302.214	1.885.872.959.965
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	121%	120%

**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	
	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.332.627.830	43.989.725.507
Phải thu khách hàng và phải thu khác	120.771.022.818	160.631.703.155
Các khoản đầu tư tài chính	122.379.358	262.984.710
<b>Cộng</b>	<b>149.226.030.006</b>	<b>204.884.413.372</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	2.308.218.876.442	2.608.218.876.442
Phải trả người bán và phải trả khác	136.346.171.749	191.946.618.973
Chi phí phải trả	156.222.062.534	166.915.424.828
<b>Cộng</b>	<b>2.600.787.110.725</b>	<b>2.967.080.920.243</b>

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)***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. Tình 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 yếu 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 tình 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 đưa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>30/06/2022</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	136.346.171.749	2.200.000.000.000	2.336.346.171.749
Chi phí phải trả	110.693.505.300	45.528.557.234	156.222.062.534
Các khoản vay	454.564.544.000	1.853.654.332.442	2.308.218.876.442
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2022</b>			
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

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 tình thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (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 giữa niên độ kèm theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>30/06/2022</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.332.627.830	-	28.332.627.830
Phải thu khách hàng và phải thu khác	120.771.022.818	-	120.771.022.818
Các khoản đầu tư tài chính	122.379.358	-	122.379.358
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
<b>01/01/2022</b>			
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

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021 và Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do Công ty lập, đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 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

