

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

---

*Tháng 2 năm 2023*



**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 34

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 (bổ 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

#### **Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Văn Huy.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY Co., Ltd).

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ.

Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ sách kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

**CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Văn Huy

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023





Số: 89/2023/UHY-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** **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 riêng kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27/02/2023, từ trang 06 đến trang 34 bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần theo Báo cáo kiểm toán độc lập phát hành ngày 04/03/2022.



---

**Phạm Thị Thảo**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2465-2023-112-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
*Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023*

---

**Lê Đức Hạnh**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3340-2020-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>356.314.410.625</b>	<b>237.983.716.526</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>77.980.300.355</b>	<b>43.984.608.110</b>
1. Tiền	111		70.980.300.355	10.984.608.110
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.000.000.000	33.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>10</b>	<b>65.485.458</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		(200.575.965)	(3.076.713)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>147.838.495.556</b>	<b>171.218.737.014</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	19.494.452.736	73.771.975.780
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	23.405.764.560	10.605.957.762
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	6	202.652.397	201.652.397
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	105.860.625.863	87.764.151.075
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>40.564.245.979</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		40.564.245.979	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>89.865.883.277</b>	<b>22.517.386.692</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		84.276.043.195	18.531.510.835
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	5.589.840.082	3.985.875.857
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>6.807.993.792.462</b>	<b>6.538.255.013.359</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.233.590.514.601</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	3.233.590.514.601	4.062.773.018.980
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.483.644.746</b>	<b>3.563.100.878</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.483.644.746	3.563.100.878
- Nguyên giá	222		7.938.866.375	7.842.676.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.455.221.629)	(4.279.575.497)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	-	-
- Nguyên giá	228		306.472.400	306.472.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(306.472.400)	(306.472.400)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>3.552.953.853.176</b>	<b>2.451.290.148.393</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.529.243.809.513	719.196.101.057
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.023.710.043.663	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>17.965.779.939</b>	<b>20.628.745.108</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	17.946.764.554	20.609.729.723
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>7.164.308.203.087</b>	<b>6.776.238.729.885</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)**

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.273.020.175.396</b>	<b>4.890.364.777.050</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.208.286.409.029</b>	<b>551.409.615.374</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	519.067.685.141	31.679.348.025
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	13.072.290.004	20.584.284.197
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	1.450.869.912	576.259.933
4. Phải trả người lao động	314		2.595.746.992	1.435.895.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	110.437.652.405	108.882.079.594
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		108.602.575	134.415.775
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	102.943.795.833	160.128.941.705
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	457.893.647.700	227.272.272.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		716.118.467	716.118.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.064.733.766.367</b>	<b>4.338.955.161.676</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	33.159.175.562	58.028.557.234
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.831.574.590.805	2.080.926.604.442
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.891.288.027.691</b>	<b>1.885.873.952.835</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.891.288.027.691</b>	<b>1.885.873.952.835</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		(231.246.955.044)	(236.661.029.900)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(236.661.029.900)	(229.555.944.761)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		5.414.074.856	(7.105.085.139)
<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>7.164.308.203.087</b>	<b>6.776.238.729.885</b>



**Lê Văn Huy**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

**Nguyễn Doãn Dũng**  
Kế toán trưởng

**Phạm Thị Thu Hương**  
Người lập biểu



Mẫu số B02-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	186.287.736.073	78.825.672.828
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		186.287.736.073	78.825.672.828
4. Giá vốn hàng bán	11	24	158.605.286.371	69.474.726.016
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.682.449.702	9.350.946.812
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.222.105.667	2.996.355.276
7. Chi phí tài chính	22	26	690.860.124	(150.687.769)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		493.236.000	-
8. Chi phí bán hàng	24	27	101.659.504	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	27	24.030.284.574	19.682.288.146
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		4.081.751.167	(7.184.298.289)
11. Thu nhập khác	31	29	1.402.033.940	130.197.450
12. Chi phí khác	32	30	69.710.251	50.984.300
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.332.323.689	79.213.150
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.414.074.856	(7.105.085.139)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	-	-
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		5.414.074.856	(7.105.085.139)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			



Lê Văn Huy  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Nguyễn Doãn Dũng  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Hương  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		5.414.074.856	(7.105.085.139)
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		175.646.132	176.049.761
Các khoản dự phòng	03		197.499.252	(150.747.379)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(143.427)	(77.945)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.221.962.240)	(2.996.277.331)
Chi phí lãi vay	06		493.236.000	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.058.350.573	(10.076.138.033)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		786.758.476.405	(3.010.181.512.840)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(850.611.954.435)	(169.101.750.458)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		718.663.205.945	2.201.780.137.991
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.662.965.169	3.077.606.882
Tiền lãi vay đã trả	14		(267.157.516.691)	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(767.684.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>395.373.526.966</b>	<b>(985.269.340.458)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(291.252.921.523)	(1.150.923.668.440)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.281.699.312	2.996.277.331
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(289.971.222.211)</b>	<b>(1.147.927.391.109)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		191.105.623.558	1.168.512.376.442
Tiền trả nợ gốc vay	34		(209.836.261.495)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(52.676.118.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(71.406.755.937)</b>	<b>1.168.512.376.442</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>33.995.548.818</b>	<b>(964.684.355.125)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	43.984.608.110	1.008.668.885.290
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		143.427	77.945
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70= 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>77.980.300.355</b>	<b>43.984.608.110</b>



Lê Văn Huy  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Nguyễn Doãn Dũng  
Kế toán trưởng

Phạm Thị Thu Hương  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Mẫu số B09-DN

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (sau đây 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 và thay đổi lần thứ 14 ngày 18/08/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Vốn điều lệ của Công ty là 2.100.000.000.000 VND (Hai nghìn một trăm tỷ đồng chẵn./.), tương đương với 210.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phiếu 10.000 VND.

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.

Công ty có trụ sở chính đặt tại Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội.

**1.2 LĨNH VỰC VÀ NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Ngành nghề kinh doanh của công ty là: kinh doanh bất động sản và dịch vụ khách sạn. Hoạt động chính của Công ty là:

+ 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....

**1.3 CHU KỶ KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Công ty có các chi nhánh hạch toán phụ thuộc như sau:

**Tên đơn vị**

**Địa chỉ**

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng

Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng, Việt Nam

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - Khách sạn Holiday View

Văn phòng điều hành Dự án Cát Bà Amatina, khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng, Việt Nam

**1.5 NHÂN VIÊN**

Tổng số nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2022 là 52 người (tại 31/12/2021 là 27 người).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**2.1 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

**2.3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (Thông tư 200), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung Thông tư 200 (Thông tư 53) và các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**2.4 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng năm 2021.

**2.5 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (Thông tư 200), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung Thông tư 200 (Thông tư 53) cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung ở các nước khác ngoài Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

**3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

**3.3 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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác 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.

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản phải thu khó đòi.

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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm; 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm; 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm và 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào việc đánh giá mức tổn thất để lập dự phòng.

Việc tăng/giảm dự phòng phải thu được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**3.5 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, thuế chuyển 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 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần xem xét trích lập dự phòng giảm giá.

**3.6 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)**

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>Nhóm tài sản cố định</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	40
- Máy móc thiết bị	07
- Phương tiện vận tải	08
- Tài sản cố định khác	03

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô 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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ 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 các chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

**3.9 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: chi phí thương hiệu "VINACONEX" nhận chuyển giao quyền sử dụng 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 là nhãn 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.

**3.10 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 nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.11 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 Cát Giá - 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.

**3.12 CÁC KHOẢN 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 Cát Giá, 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 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, 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.

**3.13 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Vốn góp của 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:* 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.

*Vốn khác của chủ sở hữu:* Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**3.15 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty có quyết định hoặc thông báo trả cổ tức, lợi nhuận được chia cho các cổ đông.

**3.16 GHI NHẬN DOANH THU**

*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.

*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 báo có và các chứng từ kế toán khác có liên quan.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.17 CHI PHÍ**

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.

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 và chi phí tài chính khác.

**3.18 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 của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ là 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 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.

**3.19 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**3. CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**

**3.20 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động bởi những khác biệt về dịch vụ Công ty cung cấp hoặc tại các khu vực địa lý khác nhau. Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.206.206.041	1.137.504.390
Tiền gửi ngân hàng	69.774.094.314	9.847.103.720
Các khoản tương đương tiền (*)	7.000.000.000	33.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>77.980.300.355</b>	<b>43.984.608.110</b>

*(\*) : Khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2022 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.*

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	690.609.974	-	690.609.974	-
Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình	571.746.402	-	571.746.402	-
Các đối tượng khác	18.232.096.360	-	72.509.619.404	-
<b>Cộng</b>	<b>19.494.452.736</b>	<b>-</b>	<b>73.771.975.780</b>	<b>-</b>

**6. PHẢI THU NỘI BỘ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách sạn Holiday View	202.652.397	201.652.397
<b>Cộng</b>	<b>202.652.397</b>	<b>201.652.397</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>23.405.764.560</b>	<b>10.605.957.762</b>
Công ty CP Kiến trúc xây dựng TTA Partners	3.438.599.400	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng Việt Nam	2.834.000.000	-
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.530.145.000	2.530.145.000
Công ty CP Tư vấn Xây dựng VINACONEX	1.620.000.000	-
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	613.760.266	613.760.266
Các đối tượng khác	12.369.259.894	7.462.052.496
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.233.590.514.601</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	725.330.343.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	3.233.590.514.601	3.337.442.675.008
<b>Cộng</b>	<b>3.256.996.279.161</b>	<b>4.073.378.976.742</b>

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	99.478.313.314	-	81.957.591.814	-
- Phải thu khác	5.327.230.519	(1.125.000.000)	5.534.496.163	(1.125.000.000)
<i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i>	<i>1.173.829.096</i>	<i>-</i>	<i>1.173.829.096</i>	<i>-</i>
<i>Công ty CP Tư vấn Anh</i>	<i>1.125.000.000</i>	<i>(1.125.000.000)</i>	<i>1.125.000.000</i>	<i>(1.125.000.000)</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.028.401.423</i>	<i>-</i>	<i>3.235.667.067</i>	<i>-</i>
- Dự Nợ TK 338	1.055.082.030	-	272.063.098	-
Bảo hiểm xã hội	126.748.732	-	126.748.732	-
Thuế TNCN	43.452.508	-	43.452.508	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.493.224	-	4.493.224	-
Đối tượng khác	880.387.566	-	97.368.634	-
<b>Cộng</b>	<b>105.860.625.863</b>	<b>(1.125.000.000)</b>	<b>87.764.151.075</b>	<b>(1.125.000.000)</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022 VND		01/01/2022 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	40.564.245.979	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.564.245.979</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của 15 căn biệt thự BT4 của Dự án Khu đô thị du lịch Cát Giá, Cát Bà sẽ được bàn giao cho khách hàng trong năm 2023.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

MẪU SỐ B09-DN

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

## 10. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

## Chứng khoán kinh doanh

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

	31/12/2022				01/01/2022			
	Giá gốc	Số lượng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số lượng	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	15.840	64.152.000	(196.546.152)	260.698.152	15.840	262.944.000	-
CTN	1.828.825	60	78.000	(1.750.825)	1.828.825	60	150.000	(1.678.825)
VTV	1.695.162	121	532.400	(1.162.762)	1.695.162	121	1.149.500	(545.662)
SDT	1.284.226	48	168.000	(1.116.226)	1.284.226	48	432.000	(852.226)
KDC	325.927	7	455.000	-	325.927	7	378.000	-
HPG	229.131	46	828.000	-	229.131	23	1.067.200	-
<b>Cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>16.122</b>	<b>66.213.400</b>	<b>(200.575.965)</b>	<b>266.061.423</b>	<b>16.099</b>	<b>266.120.700</b>	<b>(3.076.713)</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

MẪU SỐ B09-DN

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

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi 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 năm	-	-	-	96.190.000	96.190.000
Số dư ngày 31/12/2022	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	623.273.097	7.938.866.375
<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 năm	133.650.000	-	-	41.996.132	175.646.132
Số dư ngày 31/12/2022	1.960.810.270	151.818.182	1.817.775.096	524.818.081	4.455.221.629
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2022	3.518.839.730	-	-	44.261.148	3.563.100.878
Tại ngày 31/12/2022	3.385.189.730	-	-	98.455.016	3.483.644.746

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 2.447.585.465 VND (tại ngày 31/12/2021 là 2.381.285.466 VND).

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH  
VINACONEX**Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chi tiêu	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2022	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2022	306.472.400	306.472.400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2022	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2022	306.472.400	306.472.400
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2022	-	-
Tại ngày 31/12/2022	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 306.472.400 VND (tại ngày 31/12/2021 là: 306.472.400 VND).

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN***a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà	1.529.243.809.513	1.529.243.809.513	719.196.101.057	719.196.101.057
<b>Cộng</b>	<b>1.529.243.809.513</b>	<b>1.529.243.809.513</b>	<b>719.196.101.057</b>	<b>719.196.101.057</b>

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà	2.023.710.043.663	1.732.094.047.336
<b>Cộng</b>	<b>2.023.710.043.663</b>	<b>1.732.094.047.336</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	786.281.021	422.598.517
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	16.150.000.000	19.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.010.483.533	1.037.131.206
<b>Cộng</b>	<b>17.946.764.554</b>	<b>20.609.729.723</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH  
VINACONEX**Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)****Mẫu số B09-DN***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	488.162.754.315	488.162.754.315	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
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	5.438.403.259	5.438.403.259	5.156.398.458	5.156.398.458
<b>Cộng</b>	<b>519.067.685.141</b>	<b>519.067.685.141</b>	<b>31.679.348.025</b>	<b>31.679.348.025</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Khách hàng mua bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất Nhà biệt thự BT4	13.072.290.004	20.584.284.197
<b>Cộng</b>	<b>13.072.290.004</b>	<b>20.584.284.197</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
RIÊNG**

Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Khoản mục	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã thực nộp	31/12/2022
	VND	trong năm VND	trong năm VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	574.935.311	1.572.891.073	1.465.281.094	682.545.290
Thuế tài nguyên	647.076	3.992.637.000	3.440.137.000	553.147.076
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	10.679.505.700	10.679.505.700	-
Các loại thuế khác	677.546	3.000.000	3.000.000	677.546
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.380.432.600	3.165.932.600	214.500.000
<b>Cộng</b>	<b>576.259.933</b>	<b>19.628.466.373</b>	<b>18.753.856.394</b>	<b>1.450.869.912</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	142.817.497	-	1.603.964.225	1.746.781.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.843.058.360	-	-	3.843.058.360
<b>Cộng</b>	<b>3.985.875.857</b>	<b>-</b>	<b>1.603.964.225</b>	<b>5.589.840.082</b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:	37.494.528.861	39.524.536.021
<i>Công ty CP Xây dựng giao thông I</i>	<i>12.912.120.057</i>	<i>12.912.120.057</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 Thành An 116 - Tổng Công ty Thành An - BQP</i>	<i>5.160.472.083</i>	<i>5.160.472.083</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 CP Xây dựng G&amp;P Việt Nam</i>	<i>2.578.889.480</i>	<i>2.578.889.480</i>
<i>Công ty CP Công trình đường thủy Vinavaco</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>Các khoản trích trước khác</i>	<i>5.886.828.597</i>	<i>6.034.564.757</i>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*)	24.869.381.672	24.869.381.672
Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương Tín - Chi nhánh Sài Gòn	48.073.741.872	44.488.161.901
<b>b) Dài hạn</b>	<b>33.159.175.562</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 (*)	33.159.175.562	58.028.557.234
<b>Cộng</b>	<b>143.596.827.967</b>	<b>166.910.636.828</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.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH  
VINACONEX**Tầng 12, Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
RIÊNG**Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)****Mẫu số B09-DN***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>102.943.795.833</b>	<b>160.128.941.705</b>
- Kinh phí công đoàn	124.293.196	287.908.012
- Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	102.414.187.022	159.435.718.078
<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>	<i>60.051.472.186</i>	<i>60.051.472.186</i>
<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>	<i>39.229.128.675</i>	<i>39.229.128.675</i>
<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>	<i>523.090.443</i>	<i>5.780.304.081</i>
<i>Cổ tức phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>28.920.000.000</i>
<i>Cổ tức phải trả các cổ đông khác</i>	<i>183.882.000</i>	<i>23.940.000.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>2.426.613.718</i>	<i>1.514.813.136</i>
- Dự Có TK 1388	387.037.071	387.037.071
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	299.806.565	299.806.565
Công ty CP Vật tư Xây dựng An Vinh	7.478.162	7.478.162
Khách lẻ	79.752.344	79.752.344
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.200.000.000.000</b>	<b>2.200.000.000.000</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	2.200.000.000.000	2.200.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.302.943.795.833</b>	<b>2.360.128.941.705</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".

- *Hạng mục hợp tác: Phân khu CT02 và Hạ tầng kết nối Phân khu CT02 của Dự án Cát Bà Amatina.*

- *Thời gian hợp tác (dự kiến): 08 năm*

- *Phân chia lợi nhuận (dự kiến): Mỗi bên trong BCC được hưởng LNST dự kiến 50%. Số lợi nhuận được phân chia thực tế phụ thuộc vào quyết toán cuối cùng của Phân khu CT02. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex đảm bảo mức lợi nhuận phân chia cho Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam không thấp hơn mức 15%/năm trên số dư thực tế mức góp vốn đầu tư của Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo từng thời điểm vào Phân khu CT02.*

- *Nguyên tắc phân chia lợi nhuận: Doanh thu trừ chi phí và sau thuế TNDN.*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	457.893.647.700	457.893.647.700	440.457.637.195	209.836.261.495	227.272.272.000	227.272.272.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>457.893.647.700</i>	<i>457.893.647.700</i>	<i>440.457.637.195</i>	<i>209.836.261.495</i>	<i>227.272.272.000</i>	<i>227.272.272.000</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (*)	457.893.647.700	457.893.647.700	440.457.637.195	209.836.261.495	227.272.272.000	227.272.272.000
b) Vay dài hạn	1.831.574.590.805	1.831.574.590.805	191.105.623.558	440.457.637.195	2.080.926.604.442	2.080.926.604.442
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (*)	1.831.574.590.805	1.831.574.590.805	191.105.623.558	440.457.637.195	2.080.926.604.442	2.080.926.604.442
<b>Cộng</b>	<b>2.289.468.238.505</b>	<b>2.289.468.238.505</b>	<b>631.563.260.753</b>	<b>650.293.898.690</b>	<b>2.308.198.876.442</b>	<b>2.308.198.876.442</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); Mục đích vay: Đầu tư dự án khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà (Giai đoạn 1) tại Thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng (Giai đoạn 1); Tài sản đảm bảo: Thẻ 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
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
Lỗi trong năm trước	-	-	(7.105.085.139)	(7.105.085.139)
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.100.000.000.000	6.327.375.763	(236.661.029.900)	1.869.666.345.863
Lãi trong năm nay	-	-	5.414.074.856	5.414.074.856
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>2.100.000.000.000</u>	<u>6.327.375.763</u>	<u>(231.246.955.044)</u>	<u>1.875.080.420.719</u>

**21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 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
Cộng	<u>2.100.000.000.000</u>	<u>2.100.000.000.000</u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**21.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC**

	Năm 2022 <u>VND</u>	Năm 2021 <u>VND</u>
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	2.100.000.000.000	1.800.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	300.000.000.000
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	2.100.000.000.000	2.100.000.000.000

**21.4 CỔ PHIẾU**

	31/12/2022 <u>Cổ phiếu</u>	01/01/2022 <u>Cổ phiếu</u>
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 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.		

**21.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

<u>Khoản mục</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>31/12/2022</u>
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>

**22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Ngoại tệ</b>		
USD	160,88	174,08

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Doanh thu</i>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	186.287.736.073	78.825.672.828
<b>Cộng</b>	<b>186.287.736.073</b>	<b>78.825.672.828</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	158.605.286.371	69.474.726.016
<b>Cộng</b>	<b>158.605.286.371</b>	<b>69.474.726.016</b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.195.371.457	2.935.360.274
Lãi nhập gốc, dự thu	26.564.383	60.917.057
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	143.427	77.945
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.400	-
<b>Cộng</b>	<b>1.222.105.667</b>	<b>2.996.355.276</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	197.499.252	(150.747.379)
Tiền lãi cho khoản góp vốn đầu tư Lô BT4-79 trong 12 năm	493.236.000	-
Chi phí tài chính khác	124.872	59.610
<b>Cộng</b>	<b>690.860.124</b>	<b>(150.687.769)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>24.030.284.574</i>	<i>19.682.288.146</i>
Chi phí nhân viên quản lý	11.289.656.816	8.044.792.281
Chi phí đồ dùng văn phòng	244.105.388	325.378.351
Chi phí khấu hao TSCĐ	166.105.389	176.049.761
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.722.966.573	4.238.176.222
Chi phí bằng tiền khác	8.604.450.408	6.894.891.531
<i>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>	<i>101.659.504</i>	<i>-</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.500.000	-
Chi phí bằng tiền khác	81.159.504	-
<b>Cộng</b>	<b>24.131.944.078</b>	<b>19.682.288.146</b>

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	11.289.656.816	8.044.792.281
Chi phí khấu hao tài sản cố định	166.105.389	176.049.761
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.012.960.707.379	242.814.652.696
Chi phí khác bằng tiền	8.932.715.300	7.223.269.882
<b>Cộng</b>	<b>1.033.349.184.884</b>	<b>258.258.764.620</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu tiền phạt khách hàng chậm nộp	1.402.033.940	130.197.450
<b>Cộng</b>	<b>1.402.033.940</b>	<b>130.197.450</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế, vi phạm hành chính	11.407.705	50.984.300
Điều chỉnh giảm thuế VAT đầu ra Lô BT4-79	35.460.000	-
Chi phí khác	22.842.546	-
<b>Cộng</b>	<b>69.710.251</b>	<b>50.984.300</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	VND	VND
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	5.414.074.856	(7.105.085.139)
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.392.443.875	2.454.559.300
Lương HĐQT, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành	701.000.000	816.000.000
Chi phí không đủ điều kiện khấu trừ	3.691.443.875	1.638.559.300
Lỗ được chuyển từ những năm tài chính trước (*)	(9.806.518.731)	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(4.650.525.839)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

**32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:</b>		
Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn góp chủ sở hữu	-	300.000.000.000
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	191.105.623.558	1.168.512.376.442
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:</b>		
Số tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	209.836.261.495	-

**33. THÔNG TIN KHÁC**

**33.1. THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN**

Bên liên quan của Công ty có phát sinh giao dịch, số dư trong năm 2022 gồm:

STT	Công ty	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
2	Công ty CP Xây dựng số 1	Công ty con của Công ty mẹ
3	Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của Công ty mẹ
4	Công ty CP Vimenco Cơ khí và Thương mại	Công ty con của Công ty thuộc Công ty mẹ
5	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

**Mẫu số B09-DN**

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

**33 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**33.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Số dư với bên liên quan:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.620.000.000</b>	<b>1.285.595.100</b>
Công ty CP Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	1.285.595.100
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.620.000.000	-
<b>Các khoản trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>3.233.590.514.601</b>	<b>4.062.773.018.980</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		725.330.343.972
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	3.233.590.514.601	3.337.442.675.008
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>488.162.754.315</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	488.162.754.315	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

Giao dịch với bên liên quan:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>1.014.751.411.090</b>	<b>266.170.939.135</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.004.386.854.957	254.542.916.415
Công ty CP Vimeco Cơ khí và Thương mại	5.801.683.560	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	3.566.815.192	11.628.022.720
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	996.057.381	-

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác được hưởng trong năm:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền lương và phụ cấp	3.396.652.787	2.671.900.000

Thù lao của Ban kiểm soát:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thù lao của Ban kiểm soát	132.000.000	123.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Mẫu số B09-DN

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

**33 THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

**33.1 THÔNG TIN VỀ BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

Thù lao của từng TVHDQT được hưởng trong năm:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	165.000.000
Ông Dương Văn Mậu	Phó Chủ tịch HĐQT	144.000.000	153.000.000
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Tuấn Hải	Thành viên HĐQT	120.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Đức Trường	Thành viên HĐQT	100.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên HĐQT	20.000.000	120.000.000
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	-	30.000.000
<b>Cộng</b>		<b>684.000.000</b>	<b>678.000.000</b>

**33.2 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**33.3 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN**

Công ty không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**33.4 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**33.5 THÔNG TIN KHÁC**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán.



**Lê Văn Huy**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

**Nguyễn Doãn Dũng**  
Kế toán trưởng

**Phạm Thị Thu Hương**  
Người lập biểu

