

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 27

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (“Công ty”), tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần 2 cấp ngày 3 tháng 4 năm 2017.

Trong năm, Công ty đang triển khai một số dự án bất động sản. Ngoài ra, Công ty có hoạt động tổ chức hội chợ, triển lãm.

Công ty có trụ sở chính tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có địa điểm kinh doanh tại tầng 14, Tòa nhà COMA, số 125D phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Lê Phương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Bà Lý Hoa Liên	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Thăng Long	Thành viên	
Bà Phan Thu Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Ngoạn Hợp	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Lý Hoa Liên	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2020

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là bà Lý Hoa Liên.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Lý Hòa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61281340/21949968

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 27, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.055.376.168.253	998.022.277.462
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	4.962.664.742.347	11.137.521.748
111	1. Tiền		129.360.089.018	11.137.521.748
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.833.304.653.329	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		79.687.428.339	975.641.128.355
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		223.250.000	432.074.177
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	34.018.815.154	39.896.237.352
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	-	870.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.445.363.185	65.312.816.826
150	III. Tài sản ngắn hạn khác		13.023.997.567	11.243.627.359
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11	13.023.997.567	11.243.627.359
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.854.420.240.596	864.363.170.379
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		980.122.849.313	498.545.450
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	840.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	140.122.849.313	498.545.450
220	II. Tài sản cố định		224.562.557	320.803.654
221	1. Tài sản cố định hữu hình		224.562.557	320.803.654
222	Nguyên giá		5.522.680.269	5.522.680.269
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.298.117.712)	(5.201.876.615)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		873.814.351.063	863.287.857.303
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	873.814.351.063	863.287.857.303
260	IV. Tài sản dài hạn khác		258.477.663	255.963.972
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		30.580.719	28.067.028
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.3	227.896.944	227.896.944
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.909.796.408.849	1.862.385.447.841

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.916.193.792.865	7.990.445.635
310	I. Nợ ngắn hạn		4.916.144.792.865	7.941.445.635
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	5.087.496.887	991.647.354
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		191.729.124	1.215.890.765
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	8.766.429.068	2.486.938.060
314	4. Phải trả người lao động		1.178.149.111	1.173.217.440
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	1.515.389.046
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		239.603.991	88.606.720
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	12	4.900.681.384.684	469.756.250
330	II. Nợ dài hạn		49.000.000	49.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		49.000.000	49.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.993.602.615.984	1.854.395.002.206
410	I. Vốn chủ sở hữu	13	1.993.602.615.984	1.854.395.002.206
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.666.040.500.000	1.666.040.500.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.666.040.500.000	1.666.040.500.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.288.132.925	5.288.132.925
415	3. Cổ phiếu quỹ		(30.150.000)	(30.150.000)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		322.304.133.059	183.096.519.281
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		183.096.519.281	146.945.342.015
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		139.207.613.778	36.151.177.266
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.909.796.408.849	1.862.385.447.841

Thm

Bogor



Trương Thị Bảo Ngọc
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.1	9.234.263.875	18.066.415.971
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	15.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	15.1	9.234.263.875	18.066.415.971
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	16	(18.172.240.726)	(30.144.766.635)
20	5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		(8.937.976.851)	(12.078.350.664)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	15.2	183.236.008.424	75.069.051.129
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	17	(1.806.088.135)	(2.262.848.371)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	17	(9.847.449.924)	(11.595.629.540)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		162.644.493.514	49.132.222.554
31	11. Thu nhập khác		500.027	3.058
32	12. Chi phí khác	18	(661.003.908)	(3.155.670.733)
40	13. Lỗ khác		(660.503.881)	(3.155.667.675)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		161.983.989.633	45.976.554.879
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(22.776.375.855)	(9.825.377.613)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	20.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		139.207.613.778	36.151.177.266
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	22	836	217
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	22	836	217

Trương Thị Bảo Ngọc
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		161.983.989.633	45.976.554.879
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		96.241.097	96.241.097
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.708.399)	(5.292.425)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	15.2	(183.234.300.025)	(75.063.758.704)
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(21.155.777.694)	(28.996.255.153)
09	Tăng các khoản phải thu		(9.400.453.178)	(1.378.794.201)
11	Tăng các khoản phải trả		1.876.927.174	1.264.174.765
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.513.691)	15.910.179
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	11	(16.449.955.799)	(10.843.914.262)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(45.131.773.188)	(39.938.878.672)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(24.203.965.720)	(71.734.267.397)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(950.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		30.000.000.000	80.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		90.861.251.108	17.086.087.474
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		96.657.285.388	(924.648.179.923)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận ứng trước vốn góp của chủ sở hữu	12	4.900.000.000.000	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		4.900.000.000.000	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.951.525.512.200	(964.587.058.595)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.137.521.748	975.719.287.918
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.708.399	5.292.425
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	4.962.664.742.347	11.137.521.748

Trương Thị Bảo Ngọc
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty"), tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0106000740 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 4 tháng 6 năm 1995 và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30 tháng 6 năm 2010 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Theo Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ban hành ngày 1 tháng 7 năm 2013, Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch đã quyết định cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với việc xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia mới. Theo đó, Công ty đã chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 5 năm 2015. Công ty cũng nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần 2 được cấp ngày 3 tháng 4 năm 2017.

Trong năm, Công ty đang triển khai một số dự án bất động sản. Ngoài ra, Công ty có hoạt động tổ chức hội chợ, triển lãm.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có địa điểm kinh doanh tại tầng 14, Tòa nhà COMA, số 125D phố Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 81 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 83 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	3 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.9 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

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

3.10 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ

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

Doanh thu cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Trong năm, Công ty hoạt động trong hai lĩnh vực kinh doanh chính là tổ chức triển lãm, hội chợ và phát triển các dự án bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, tài sản của hoạt động phát triển dự án bất động sản lớn hơn 10% tổng tài sản của Công ty, tuy nhiên Công ty không có doanh thu và chi phí phát sinh từ lĩnh vực kinh doanh này. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận kinh doanh.

3.16 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến suy thoái kinh tế và tác động xấu đến hầu hết các doanh nghiệp và các ngành nghề. Tình hình này có thể mang lại những bất ổn và tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty đang liên tục theo dõi các diễn biến đang diễn ra và đánh giá tác động tài chính đối với việc định giá tài sản, các khoản dự phòng và nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau khi tình hình dịch tiếp tục diễn biến, sử dụng thông tin tốt nhất thu thập được tại ngày lập báo cáo tài chính này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng	129.360.089.018	11.137.521.748
Các khoản tương đương tiền (*)	4.833.304.653.329	-
TỔNG CỘNG	<u>4.962.664.742.347</u>	<u>11.137.521.748</u>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,8%/năm và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi nhỏ hơn 3 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 6,2%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng	10.782.143.400	14.843.878.900
Công ty Cổ phần PVT STUDIO	6.741.452.742	5.811.452.742
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.906.813.345	4.906.813.345
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng và Kiến trúc Goome	-	3.630.000.000
Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội	-	1.076.971.540
Các nhà cung cấp khác	11.588.405.667	9.627.120.825
TỔNG CỘNG	<u>34.018.815.154</u>	<u>39.896.237.352</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu cho vay (*)	-	870.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>870.000.000.000</u>
Dài hạn		
Phải thu cho vay (*)	840.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>840.000.000.000</u>	<u>-</u>

(*) Phải thu về cho vay là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu của bên đi vay và cổ phần trong một công ty thuộc quyền sở hữu của chủ sở hữu bên đi vay. Trong năm, khoản cho vay này đã được gia hạn thanh toán sang tháng 4 năm 2022 và theo đó đã được phân loại sang phải thu về cho vay dài hạn.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	9.128.966.725	63.339.041.093
Phải thu ngắn hạn khác	1.908.064.581	1.973.775.733
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 21)</i>	34.408.331.879	-
TỔNG CỘNG	<u>45.445.363.185</u>	<u>65.312.816.826</u>
Dài hạn		
Phải thu lãi tiền cho vay (*)	140.122.849.313	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 21)</i>	-	498.545.450
TỔNG CỘNG	<u>140.122.849.313</u>	<u>498.545.450</u>

(*) Đây là khoản dự thu tiền lãi từ khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp *(Thuyết minh số 6)* và sẽ được thu hồi cùng gốc vay khi đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội (i)	127.927.154.493	135.112.777.576
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới (ii)	732.583.154.204	719.711.037.361
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long (iii)	13.304.042.366	8.464.042.366
TỔNG CỘNG	<u>873.814.351.063</u>	<u>863.287.857.303</u>

- (i) Đây là các chi phí liên quan đến Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 phố Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội bao gồm công trình hỗn hợp nhà ở, thương mại dịch vụ, nhà trẻ và các công trình giáo dục ("Dự án 148 phố Giảng Võ").
- (ii) Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới tại Cổ Loa, Đông Hội, Đông Anh, Hà Nội, bao gồm công trình Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới, nhà ở và các công trình phụ trợ. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt.
- (iii) Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long nằm ở phía Nam Đại lộ Thăng Long, Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội bao gồm nhà ở và các công trình phụ trợ. Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án đã được phê duyệt.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đối với lô đất tại số 148 phố Giảng Võ, và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án tại khu vực Mỹ Trì và dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới.

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh nghiệp Tư nhân Đỗ Gia	1.270.240.000	-
Công ty Cổ phần Tổ chức Sự kiện và Quảng cáo Vietad	946.250.000	-
Phải trả đối tượng khác	2.871.006.887	411.373.990
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 21</i>)	-	580.273.364
TỔNG CỘNG	<u>5.087.496.887</u>	<u>991.647.354</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>	<i>Số đã cân trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.243.627.359	2.718.896.362	(938.526.154)	13.023.997.567
TỔNG CỘNG	11.243.627.359	2.718.896.362	(938.526.154)	13.023.997.567
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.430.458.069	22.776.375.853	(16.449.955.799)	8.756.878.123
Thuế thu nhập cá nhân	56.479.991	204.827.886	(251.756.932)	9.550.945
Tiền thu đất	-	12.109.523.296	(12.109.523.296)	-
Thuế khác	-	135.625.219	(135.625.219)	-
TỔNG CỘNG	2.486.938.060	35.226.352.254	(28.946.861.246)	8.766.429.068

12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền góp vốn nhận ứng trước (*)	4.900.000.000.000	-
Khác	681.384.684	469.756.250
TỔNG CỘNG	4.900.681.384.684	469.756.250

(*) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC ngày 28 tháng 6 năm 2019 về việc phát hành thêm 1.222.851.707 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.666.040.500.000 VND lên 13.894.557.570.000 VND, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển 4.900 tỷ VND tiền góp vốn vào ngày 15 tháng 6 năm 2020. Sau đó, cũng trong tháng 6 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC, theo đó, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu thông qua việc phát hành thêm 1.102.898.951 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.666.040.500.000 VND lên 12.695.030.010.000 VND. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất thủ tục đăng ký việc phát hành cổ phiếu này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

13.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	146.945.342.015	1.818.243.824.940
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	36.151.177.266	36.151.177.266
Số cuối năm	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>5.288.132.925</u>	<u>(30.150.000)</u>	<u>183.096.519.281</u>	<u>1.854.395.002.206</u>
Năm nay					
Số đầu năm	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	183.096.519.281	1.854.395.002.206
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	139.207.613.778	139.207.613.778
Số cuối năm	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>5.288.132.925</u>	<u>(30.150.000)</u>	<u>322.304.133.059</u>	<u>1.993.602.615.984</u>

13.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	166.604.050.000	166.604.050.000	-	166.604.050.000	166.604.050.000	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.388.109.450.000	1.388.109.450.000	-	1.388.109.450.000	1.388.109.450.000	-
Các cổ đông khác	111.327.000.000	111.327.000.000	-	111.327.000.000	111.327.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>-</u>	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>-</u>

13.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã được duyệt	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu đã phát hành	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu phổ thông	166.604.050	166.604.050
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(3.000)	(3.000)
Cổ phiếu phổ thông	(3.000)	(3.000)
Cổ phiếu đang lưu hành	166.601.050	166.601.050
Cổ phiếu phổ thông	166.601.050	166.601.050

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	21.301	11.550

15. DOANH THU

15.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	9.234.263.875	18.066.415.971
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ</i>	8.623.442.963	17.550.540.871
<i>Doanh thu cho thuê</i>	610.820.912	515.875.100
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	9.234.263.875	18.066.415.971
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	9.234.263.875	17.550.540.871
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	-	515.875.100

15.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	183.234.300.025	75.063.758.704
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.708.399	5.292.425
TỔNG CỘNG	183.236.008.424	75.069.051.129

16. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ	18.066.424.728	30.040.841.001
Giá vốn cho thuê	105.815.998	103.925.634
TỔNG CỘNG	18.172.240.726	30.144.766.635

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.689.724.500	2.241.166.553
Chi phí bằng tiền khác	116.363.635	21.681.818
TỔNG CỘNG	1.806.088.135	2.262.848.371
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	8.074.124.231	10.029.733.012
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.097	56.264.637
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.599.554.968	1.279.310.302
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	77.529.628	230.321.589
TỔNG CỘNG	9.847.449.924	11.595.629.540

18. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản phạt	660.917.729	3.125.625.603
Chi phí khác	86.179	30.045.130
TỔNG CỘNG	661.003.908	3.155.670.733

19. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	20.958.122.503	30.018.541.511
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.097	96.241.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.577.521.922	13.636.458.531
Chi phí khác bằng tiền	193.893.263	252.003.407
TỔNG CỘNG	29.825.778.785	44.003.244.546

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN	22.776.375.855	9.825.377.613
TỔNG CỘNG	22.776.375.855	9.825.377.613

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	161.983.989.633	45.976.554.879
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	32.396.797.927	9.195.310.976
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thuế TNDN giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP của Chính phủ (*)	(9.761.303.938)	-
Lãi đánh giá lại các khoản tiền có gốc ngoại tệ	(341.680)	(1.058.485)
Các chi phí không được trừ khác	141.223.546	631.125.122
Chi phí thuế TNDN	22.776.375.855	9.825.377.613

(*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của năm 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 25 tháng 9 năm 2020 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội về giảm thuế TNDN phải nộp của năm 2020 đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, đơn vị sự nghiệp và tổ chức khác.

20.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí bán hàng chưa được khấu trừ	227.896.944	227.896.944	-	-
	227.896.944	227.896.944		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh			-	-

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước tiền góp vốn	4.900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan	27.449.512.457	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng và phí quản lý	3.881.467.685	7.392.145.318
		Thanh toán tiền thuê mặt bằng và phí quản lý	4.461.741.049	6.811.871.954

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

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Trong năm, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan (*)	27.449.512.457	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu khác	6.460.273.972	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền đặt cọc	498.545.450	-
			34.408.331.879	-

(*) Khoản phải thu liên quan đến các các hoạt động nghiên cứu thị trường, tư vấn và tổ chức bán hàng của Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội. Công ty đã chi hộ bên liên quan theo thỏa thuận tư vấn bán hàng với Công ty Cổ phần Vinhomes.

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)

Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc tiền thuê	-	498.545.450
			-	498.545.450

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)

Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả tiền thuê và phí quản lý	-	580.273.364
			-	580.273.364

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 12)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền góp vốn nhận ứng trước	4.900.000.000.000	-
			4.900.000.000.000	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.096.325.221	1.208.614.090
TỔNG CỘNG	1.096.325.221	1.208.614.090

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	139.207.613.778	36.151.177.266
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (*)	166.601.050	166.601.050
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	836	217
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	836	217

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC ngày 29 tháng 6 năm 2020. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để thực hiện Nghị quyết này.

23. CÁC CAM KẾT

Các cam kết phát triển dự án

Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt của Công ty TNHH Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam và các văn bản pháp lý có liên quan, Công ty đang thực hiện một số cam kết liên quan đến việc phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới ở xã Cổ Loa và xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội, Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới ở xã Cổ Loa và xã Đông Hội, huyện Đông Anh, Hà Nội, Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long ở phường Mễ Trì, Hà Nội và Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 139,8 tỷ VND (năm 2019: 154 tỷ VND).

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Trương Thị Bảo Ngọc
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hoà Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

EY | Building a better working world

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

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

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

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2021 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM
Số: 2903/KT-VEFACJSC

V/v: Công bố báo cáo tài chính
năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VEF.
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 148 đường Giảng Võ, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.
4. Điện thoại: 04. 39749999 (990) Fax: 04. 39749351
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 29 tháng 03 năm 2020 bao gồm: Báo cáo của Ban giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo Tài chính.
 - 6.2 Các tài liệu đính kèm: Bản cứng và bản điện tử qua hệ thống IDS
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ Triển lãm Việt Nam: <http://www.vefac.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Hoa Liên

**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM**

Số: 2905/KT-VEFACJSC

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài
chính đã được kiểm toán năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

☪☪☪

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2021

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2020

- Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Chênh lệch	% Tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	139.207.613.778	36.151.177.266	103.056.436.512	285%

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam tăng 103 tỷ VND so với năm 2019 chủ yếu từ tăng doanh thu lãi tiền gửi và cho vay.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu KT. VT

nh
**CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM**
32



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Hoa Liên