

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

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020**

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

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

---

**MỤC LỤC**

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

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Dương Văn Mậu	Chủ tịch
Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên
Ông Trần Quang Phụng	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hồng	Thành viên
Ông Mai Khắc Chinh	Thành viên
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên

#### **Ban Tổng giám đốc**

Ông Lê Văn Huy	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Phó Tổng giám đốc (Thôi giao chức vụ từ 15/07/2020)

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

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



Số: 120/BCTC/TC/NV8

Hà Nội, ngày 08 tháng 02 năm 2021

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26/01/2021, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 31/12/2020, 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 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.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Vấn đề khác

Từ sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định hủy bỏ việc thu hồi đất do Công ty đang quản lý tại thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải (Dự án khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà), Công ty đã tiến hành các hoạt động đầu tư tại Dự án. Năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 144.000.000 cổ phiếu riêng lẻ để bổ sung vốn thực hiện Dự án. Tại ngày 31/12/2020, chỉ tiêu lỗ lũy kế của Công ty đến ngày 31/12/2020 là (229.555.944.761) đồng (tại ngày 31/12/2019 là lỗ (215.014.514.708) đồng).

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác.



**Nguyễn Bảo Trung**

Phó Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

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

**Mai Quang Hiệp**

Kiểm toán viên

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.255.108.752.467</b>	<b>61.551.110.778</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>1.008.668.885.290</b>	<b>15.820.377.323</b>
1. Tiền	111		8.668.885.290	670.991.160
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000.000	15.149.386.163
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>112.237.331</b>	<b>47.312.781</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		266.061.423	266.061.423
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(153.824.092)	(218.748.642)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.240.261.498.593</b>	<b>41.073.282.691</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	1.406.117.018	2.903.975.760
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	1.145.795.520.736	7.262.787.964
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5.	203.318.805	205.350.421
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	93.981.542.034	31.826.168.546
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7.	(1.125.000.000)	(1.125.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6.066.131.253</b>	<b>4.610.137.983</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.080.255.396	624.262.126
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	3.985.875.857	3.985.875.857
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.195.564.843.554</b>	<b>826.210.272.581</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.690.059.730</b>	<b>3.850.229.730</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	3.690.059.730	3.850.229.730
- Nguyên giá	222		7.793.585.466	7.793.585.466
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.103.525.736)	(3.943.355.736)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	-	-
- 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>V.8.</b>	<b>1.168.168.431.834</b>	<b>795.414.763.109</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		550.094.350.599	550.094.350.599
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		618.074.081.235	245.320.412.510
<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>23.706.351.990</b>	<b>26.945.279.742</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	23.687.336.605	26.926.264.357
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>3.450.673.596.021</b>	<b>887.761.383.359</b>

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

Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.857.653.858.047</b>	<b>720.148.515.332</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>335.069.419.141</b>	<b>314.603.316.852</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	55.362.751.849	52.621.891.291
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	613.335.943	473.725.878
3. Phải trả người lao động	314		805.845.000	523.110.390
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	116.188.772.268	40.291.257.794
5. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	V.15.	137.082.183	134.258.733
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	160.477.829.431	161.053.170.299
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	-	58.000.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.483.802.467	1.505.902.467
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.522.584.438.906</b>	<b>405.545.198.480</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14.	82.897.938.906	105.545.198.480
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	1.139.686.500.000	-
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.18.	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.593.019.737.974</b>	<b>167.612.868.027</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19.</b>	<b>1.593.019.737.974</b>	<b>167.612.868.027</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.800.000.000.000	360.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.368.075.763	6.419.775.763
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		(229.555.944.761)	(215.014.514.708)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(215.018.218.616)	(206.808.059.293)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(14.537.726.145)	(8.206.455.415)
<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>3.450.673.596.021</b>	<b>887.761.383.359</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Văn Huy

Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

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



Mẫu số B 02 - DN

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	-	37.279.640.182
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		-	37.279.640.182
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	-	31.478.102.154
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		-	5.801.538.028
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	725.820.614	3.620.581.418
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	2.369.308.600	6.289.526
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6.	159.920.215	1.705.139.514
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6.	12.729.505.186	9.758.967.891
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(14.532.913.387)	(2.048.277.485)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	VI.5.	102.400	6.158.177.930
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(102.400)	(6.158.177.930)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(14.533.015.787)	(8.206.455.415)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	-	-
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		(14.533.015.787)	(8.206.455.415)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	-	-

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(14.533.015.787)	(8.206.455.415)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		160.170.000	135.860.000
- Các khoản dự phòng	03		(64.924.550)	3.135.250
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		154.583	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(725.820.614)	(3.620.560.377)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(15.163.436.368)	(11.688.020.542)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.200.644.209.172)	(19.746.580.005)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	9.128.881.500
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.628.576.765)	(257.005.876.975)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.238.927.752	3.097.592.518
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(22.100.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(1.216.219.394.553)</b>	<b>(276.214.003.504)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(312.842.318.459)	(6.382.803.604)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		223.875.562	3.620.382.536
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(312.618.442.897)</b>	<b>(2.762.421.068)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.440.000.000.000	15.051.789.709
2. Tiền thu từ đi vay	33		1.169.686.500.000	491.292.911.402
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(88.000.000.000)	(218.295.339.620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>2.521.686.500.000</b>	<b>288.049.361.491</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>992.848.662.550</b>	<b>9.072.936.919</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>15.820.377.323</b>	<b>6.747.440.404</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		(154.583)	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	V.01	<b>1.008.668.885.290</b>	<b>15.820.377.323</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Thu Hương



Nguyễn Doãn Dũng



Lê Văn Huy

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102675516 thay đổi lần 13 ngày 17/12/2020 thì vốn điều lệ của Công ty là **1.800.000.000.000 VND** (Một nghìn tám trăm tỷ đồng chẵn./.).

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

+ Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

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

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

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

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

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

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

Theo Thông báo số 278/TB-SGDHN ngày 06/04/2020 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội thì cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết vào ngày 05/05/2020 và ngày giao dịch cuối cùng tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội là ngày 04/05/2020. Cổ phiếu của Công ty giao dịch trên thị trường đăng ký giao dịch (Upcom) tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với ngày giao dịch đầu tiên là 12/05/2020 theo Thông báo số 395/TB-SGDHN ngày 05/05/2020, giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên là 8.200 đồng/cổ phiếu.

Công ty đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản nên không phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

<i>Tên đơn vị</i>	<i>Địa chỉ</i>
a. Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex tại Hải Phòng	Nhà dịch vụ F, bãi tắm Tùng Thu, KĐT Vinaconex tại Hải Phòng, Cái Giá, Thị trấn Cát Bà, Huyện Cát Hải, Hải Phòng
b. Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex - Khách sạn Holiday View	Số 251, Đường 1/4, Thị trấn Cát Bà, huyện Cát Hải, TP Hải Phòng

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

**1. Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty không bao gồm số liệu của các chi nhánh trực thuộc. Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính tổng hợp của Văn phòng Công ty và các chi nhánh trực thuộc cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ

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

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

kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty.

**2. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính và các khoản vay.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

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

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

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

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

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

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

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

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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.

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

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

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

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành

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

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

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: Công ty đang tiếp tục xây dựng Dự án Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà nên không xem xét trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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:

**Loại tài sản cố định****Thời gian khấu hao <năm>**

- Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 20
- Máy móc thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải	07
- Tài sản cố định khác	03 - 06

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

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

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

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

quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

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

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

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

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

Thương hiệu nhượng quyền phản ánh giá trị thương hiệu “Vinaconex” nhận được từ Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam theo một hợp đồng li-xăng ký giữa hai bên với thời hạn 20 năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, khoản chi phí môi giới, lương doanh thu bán hàng chưa phân bổ và các chi phí trả trước khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được phân bổ trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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



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

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

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

Khoản trích trước chi phí thi công được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế và biên bản nghiệm thu, hoàn thành của hạng mục, công trình đã được xác nhận giữa hai đơn vị.

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

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

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

**14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

*Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

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

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

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

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

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

Việc tăng, giảm vốn góp của chủ sở hữu được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông và do Hội đồng quản trị Công ty quyết định. Công ty đã thực hiện việc phát hành thêm 144.000.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị tính theo mệnh giá là 1.440.000.000.000 đồng theo hình thức chào bán riêng lẻ cho giai đoạn từ ngày 24/11/2020 đến ngày 17/12/2020.

+ Kết quả chào bán và phát hành cổ phiếu:

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

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

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
<b>I</b>	<b>Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tại Ngân hàng</b>	<b>1.440.101.175.031</b>
1	Thu tiền các Nhà đầu tư mua cổ phiếu	1.440.000.000.000
2	Thu tiền lãi (lãi tiền gửi ngân hàng đến 31/12/2020)	100.175.031
3	Nộp tiền khi mở tài khoản	1.000.000
<b>II</b>	<b>Nội dung, mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đến ngày 31/12/2020: (Theo nghị quyết số 015/2020/NQ-HĐQT ngày 24/12/2020 của HĐQT Công ty CPĐT và PT Du lịch Vinaconex về thông qua việc điều chỉnh nội dung kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ)</b>	<b>434.071.535.824</b>
1	Nộp tiền thuê đất, sử dụng đất	300.000.000.000
2	Chi phí ĐTXD Hạ tầng kỹ thuật	-
3	Chi phí đầu tư xây dựng các loại công trình trên đất	-
4	Chi phí tư vấn: Thiết kế; khảo sát; Giám sát thi công Dự án	2.506.678.600
5	Chi phí quản lý dự án	2.117.869.854
6	Chi phí QLDN	460.763.855
7	Chi khác của Dự án	128.986.223.515
<b>III</b>	<b>Số tiền còn lại tại Ngân hàng đến 31/12/2020 (III=I-II)</b>	<b>1.006.029.639.207</b>

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

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

Thặng dư vốn CP 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 CP.

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

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

Doanh thu của Công ty là doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

***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.

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

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

**18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế giá trị gia tăng (GTGT)***

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

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a) Tiền</b>	<b>8.668.885.290</b>	<b>670.991.160</b>
Tiền mặt	680.508.369	32.784.350
Tiền gửi ngân hàng	7.988.376.921	638.206.810
<b>b) Các khoản tương đương tiền</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>15.149.386.163</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	1.000.000.000.000	15.149.386.163
<b>Cộng</b>	<b>1.008.668.885.290</b>	<b>15.820.377.323</b>

(\*) Khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2020 là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Xây lắp và Thương mại Hòa Bình	571.746.402	-	571.746.402	-
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco	690.609.974	-	690.609.974	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Du lịch Hoàng Gia Quảng Ninh	-	-	1.497.858.742	-
Các đối tượng khác	143.760.642	-	143.760.642	-
<b>Cộng</b>	<b>1.406.117.018</b>	<b>-</b>	<b>2.903.975.760</b>	<b>-</b>

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

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

*Chứng khoán kinh doanh*

	31/12/2020			01/01/2020		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>						
Lưu ký tại Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương						
<i>Mã chứng khoán:</i>						
ITA	260.698.152	110.880.000	(149.818.152)	260.698.152	45.619.200	(215.078.952)
CTN	1.828.825	24.000	(1.804.825)	1.828.825	6.000	(1.822.825)
VTV	1.695.162	629.200	(1.065.962)	1.695.162	1.149.500	(545.662)
SDT	1.284.226	216.000	(1.068.226)	1.284.226	172.800	(1.111.426)
KDC	325.927	259.000	(66.927)	325.927	136.150	(189.777)
HPG	229.131	953.350	-	229.131	423.000	-
<b>Cộng</b>	<b>266.061.423</b>	<b>112.961.550</b>	<b>(153.824.092)</b>	<b>266.061.423</b>	<b>47.506.650</b>	<b>(218.748.642)</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	248.557.000.000	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	891.129.500.000	-
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam	2.530.145.000	2.530.145.000
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	850.682.400
Công ty TNHH Hoa cây cảnh Hoàng Phúc	613.760.266	613.760.266
Các đối tượng khác	2.965.115.470	3.268.200.298
<b>Cộng</b>	<b>1.145.795.520.736</b>	<b>7.262.787.964</b>

**5. Phải thu nội bộ**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Khách sạn Holiday View	201.652.397	205.350.421
Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	1.666.408	-
<b>Cộng</b>	<b>203.318.805</b>	<b>205.350.421</b>

**6. Phải thu khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
- Tạm ứng	87.755.763.814	-	23.012.240.814	-
- Phải thu khác	5.953.715.122	(1.125.000.000)	8.540.576.447	(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>Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.654.886.026</i>	<i>-</i>	<i>3.241.747.351</i>	<i>-</i>
- Dư Nợ TK 338	272.063.098	-	273.351.285	-
<b>Cộng</b>	<b>93.981.542.034</b>	<b>(1.125.000.000)</b>	<b>31.826.168.546</b>	<b>(1.125.000.000)</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**7. Nợ xấu**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty CP Tư vấn Anh	1.125.000.000	-	1.125.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.125.000.000</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà	550.094.350.599	550.094.350.599	550.094.350.599	550.094.350.599
<b>Cộng</b>	<b>550.094.350.599</b>	<b>550.094.350.599</b>	<b>550.094.350.599</b>	<b>550.094.350.599</b>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Khu đô thị Cái Giá, Cát Bà	618.074.081.235	245.320.412.510
<b>Cộng</b>	<b>618.074.081.235</b>	<b>245.320.412.510</b>

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư ngày 01/01/2020	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2020	306.472.400	306.472.400
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư ngày 01/01/2020	306.472.400	306.472.400
Số dư ngày 31/12/2020	306.472.400	306.472.400
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/01/2020	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 306.472.400 VND (Tại thời điểm 31/12/2019 là 306.472.400 VND).

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2020	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	477.992.188	7.793.585.466
Số dư ngày 31/12/2020	5.346.000.000	151.818.182	1.817.775.096	477.992.188	7.793.585.466
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2020	1.559.860.270	151.818.182	1.817.775.096	413.902.188	3.943.355.736
Khấu hao trong năm	133.650.000	-	-	26.520.000	160.170.000
Số dư ngày 31/12/2020	1.693.510.270	151.818.182	1.817.775.096	440.422.188	4.103.525.736
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2020	3.786.139.730	-	-	64.090.000	3.850.229.730
Tại ngày 31/12/2020	3.652.489.730	-	-	37.570.000	3.690.059.730

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.381.285.466 VND (Tại thời điểm 31/12/2019 là 2.381.285.466 VND).



Mẫu số B 09 - DN

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

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

11. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	297.068.998	535.335.859
Chi phí thương hiệu nhượng quyền	22.150.000.000	25.150.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.240.267.607	1.240.928.498
<b>Cộng</b>	<b>23.687.336.605</b>	<b>26.926.264.357</b>

12. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.882.718.774	22.882.718.774	20.630.044.469	20.630.044.469
Công ty TNHH Xây dựng Anh Minh	7.051.278.169	7.051.278.169	7.051.278.169	7.051.278.169
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	6.713.505.508	6.713.505.508	6.225.319.255	6.225.319.255
<b>Cộng</b>	<b>55.362.751.849</b>	<b>55.362.751.849</b>	<b>52.621.891.291</b>	<b>52.621.891.291</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	472.401.256	234.026.454	94.416.389	612.011.321
Thuế tài nguyên	647.076	-	-	647.076
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	303.275.527.000	303.275.527.000	-
Các loại thuế khác	677.546	-	-	677.546
<b>Cộng</b>	<b>473.725.878</b>	<b>303.509.553.454</b>	<b>303.369.943.389</b>	<b>613.335.943</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	142.817.497	-	-	142.817.497
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>-</b>	<b>3.985.875.857</b>
14. Chi phí phải trả				
			31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Chi phí thi công trích trước của các đối tượng:			116.188.772.268	40.291.257.794
Công ty CP Công trình đường thủy Vinawaco			39.468.380.421	39.779.174.461
Công ty CP Tư vấn xây dựng VINACONEX			1.320.865.420	1.320.865.420
Công ty CP Xây dựng G&P Việt Nam			1.882.271.000	1.882.271.000
Trung tâm Tư vấn ĐTPT cơ sở hạ tầng giao thông vận tải			2.578.889.480	2.578.889.480
Công ty Thành An 116- Tổng Công ty Thành An - BQP			2.626.176.930	2.626.176.930
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công trình hạ tầng			5.160.472.083	5.160.472.083
Công ty CP Xây dựng giao thông I			7.009.176.294	7.009.176.294
Các khoản trích trước khác			12.912.120.057	12.912.120.057
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*)			5.978.409.157	6.289.203.197
Chi phí lãi vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín - Chi nhánh Sài Gòn			9.266.437.656	500.000.000
Lãi trái phiếu (**)			20.982.721.315	-
Lãi vay tổ chức			46.471.232.876	-
			-	12.083.333

Mẫu số B 09 - DN

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

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>82.897.938.906</b>	<b>105.545.198.480</b>
Chi phí lãi vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Sở giao dịch (*)	82.897.938.906	92.164.376.562
Lãi trái phiếu (**)	-	13.380.821.918
<b>Cộng</b>	<b>199.086.711.174</b>	<b>145.836.456.274</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-2009/1205/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.

(\*\*) Tiền lãi trái phiếu phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

**15. Phải trả nội bộ**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi nhánh Công ty tại Hải Phòng	137.082.183	134.258.733
<b>Cộng</b>	<b>137.082.183</b>	<b>134.258.733</b>

**16. Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	299.013.088	331.809.501
- Bảo hiểm y tế	18.278.544	18.278.544
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	159.773.499.728	160.316.045.183
Cổ tức phải trả Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.920.000.000	28.920.000.000
Cổ tức phải trả các cổ đông khác	23.940.000.000	23.940.000.000
Khách hàng góp vốn để mua đất tại Khu B2 và B3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà	60.051.472.186	61.506.017.641
Khách hàng góp vốn mua đất và xây dựng tại Khu Biệt thự BT4 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà	5.780.304.081	5.780.304.081
Khách hàng nộp tiền đặt chỗ mua nhà ở tại khu Biệt thự song lập/liền kề A3 thuộc Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá- Cát Bà	39.229.128.675	39.229.128.675
Các đối tượng khác	1.852.594.786	940.594.786
- Dư Có TK 1388	387.038.071	387.037.071
<b>Cộng</b>	<b>160.477.829.431</b>	<b>161.053.170.299</b>

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

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2020		Trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	-	-	88.000.000.000	146.000.000.000	58.000.000.000	58.000.000.000
Công ty CP Xây dựng số 12 (1)	-	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000	58.000.000.000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (2)	-	-	88.000.000.000	88.000.000.000	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	1.139.686.500.000	1.139.686.500.000	1.139.686.500.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Sài Gòn (3)	1.139.686.500.000	1.139.686.500.000	1.139.686.500.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.139.686.500.000</b>	<b>1.139.686.500.000</b>	<b>1.227.686.500.000</b>	<b>146.000.000.000</b>	<b>58.000.000.000</b>	<b>58.000.000.000</b>

(1): Khế ước vay vốn ngày 31/12/2019 với số tiền vay là 58.000.000.000 đồng (Năm mươi tám tỷ đồng). Thời gian vay là 06 tháng với lãi suất là 7,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay. Khoản vay được thanh toán thông qua Biên bản bù trừ công nợ ba bên ngày 01/10/2020 giữa Công ty, Công ty CP Xây dựng số 12 và Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

(2): Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam nhận lại khoản vay 58 tỷ của Công ty CP Xây dựng số 12 theo Biên bản bù trừ công nợ ba bên ngày 01/10/2020, khoản vay đã được tất toán hết trong năm 2020.

(3): Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Thương tín - Chi nhánh Sài Gòn, được thực hiện theo Hợp đồng tín dụng số LD2029400338 ngày 22/10/2020: Hạn mức: 2.500 tỷ đồng; Thời hạn cho vay: 07 năm (84 tháng); Tài sản đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc một phần dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá - Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, TP. Hải Phòng.

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

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

**18. Trái phiếu chuyển đổi**

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

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

Thời điểm phát hành: 05/08/2019, thời điểm đáo hạn 05/08/2021, kỳ hạn: 24 tháng, kỳ hạn còn lại: 8 tháng.

Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi:

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

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

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

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

c) Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ: không có.

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

e) Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ: không có.

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

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

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2019</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>10.996.500.000</b>	<b>(19.628.513.946)</b>	<b>(206.808.076.928)</b>	<b>144.559.909.126</b>
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(8.206.455.415)	(8.206.455.415)
Lãi của các đơn vị phụ thuộc	-	-	-	17.635	17.635
Bán cổ phiếu quỹ	-	(4.576.724.237)	19.628.513.946	-	15.051.789.709
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>360.000.000.000</b>	<b>6.419.775.763</b>	<b>-</b>	<b>(215.014.514.708)</b>	<b>151.405.261.055</b>
Tăng vốn trong năm nay	1.440.000.000.000	(51.700.000)	-	-	1.439.948.300.000
Lỗi trong năm nay	-	-	-	(14.533.015.787)	(14.533.015.787)
Lãi/Lỗi của các đơn vị phụ thuộc	-	-	-	(8.414.266)	(8.414.266)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>1.800.000.000.000</b>	<b>6.368.075.763</b>	<b>-</b>	<b>(229.555.944.761)</b>	<b>1.576.812.131.002</b>
<b>19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>				<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
				<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam				192.800.000.000	192.800.000.000
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam				30.000.000.000	39.912.670.000
Vốn của các đối tượng khác				1.577.200.000.000	127.287.330.000
<b>Cộng</b>				<b>1.800.000.000.000</b>	<b>360.000.000.000</b>
<b>19.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>				<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
				<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>					
- Vốn góp đầu năm				360.000.000.000	360.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm				1.440.000.000.000	-
- Vốn góp giảm trong năm				-	-
- Vốn góp cuối năm				1.800.000.000.000	360.000.000.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**19.4 Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	180.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	180.000.000	36.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	180.000.000	36.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	180.000.000	36.000.000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu.		

**19.5 Các quỹ của doanh nghiệp**

Khoản mục	01/01/2020	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	11.364.981.195	-	-	11.364.981.195
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	4.842.625.777	-	-	4.842.625.777
<b>Cộng</b>	<b>16.207.606.972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.207.606.972</b>

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

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

**20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	31/12/2020	01/01/2020
<b>Ngoại tệ (USD)</b>		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - SGD	187,28	190,03

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	37.279.640.182
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>37.279.640.182</b>

Mẫu số B 09 - DN

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	31.478.102.154
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>31.478.102.154</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	223.875.562	3.620.403.577
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	21.041
Lãi nhập gốc, dự thu	501.945.052	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	156.800
<b>Cộng</b>	<b>725.820.614</b>	<b>3.620.581.418</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn	(64.924.550)	3.135.250
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	154.583	-
Chi phí tài chính khác	2.434.078.567	3.154.276
<b>Cộng</b>	<b>2.369.308.600</b>	<b>6.289.526</b>

**5. Chi phí khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí phạt nộp chậm thuế, bảo hiểm	-	45.423
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất tại Dự án Cát Bà	-	6.158.132.507
Chi phí khác	102.400	-
<b>Cộng</b>	<b>102.400</b>	<b>6.158.177.930</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>	<i>12.729.505.186</i>	<i>9.758.967.891</i>
Chi phí nhân viên quản lý	4.583.730.703	3.086.052.065
Chi phí đồ dùng văn phòng	240.960.861	71.657.218
Chi phí khấu hao TSCĐ	160.170.000	135.860.000
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.323.090.375	2.505.898.317



Mẫu số B 09 - DN

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

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

Chi phí bằng tiền khác	4.418.553.247	3.956.500.291
<b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>159.920.215</b>	<b>1.705.139.514</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.705.139.514
Chi phí bằng tiền khác	159.920.215	-
<b>Cộng</b>	<b>12.889.425.401</b>	<b>11.464.107.405</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	4.583.730.703	3.086.052.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	160.170.000	135.860.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.323.090.375	4.211.037.831
Chi phí khác bằng tiền	4.822.434.323	4.031.157.509
<b>Cộng</b>	<b>12.889.425.401</b>	<b>11.464.107.405</b>

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(14.533.015.787)	(8.206.455.415)
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	156.800
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	912.102.400	6.849.177.930
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	(13.620.913.387)	(1.357.434.285)
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	-	-

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

**Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.169.686.500.000	491.292.911.402

Mẫu số B 09 - DN

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

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

### 2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Số tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 88.000.000.000 218.295.339.620

## VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

#### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	845.040.000	775.992.000
<b>Cộng</b>	<b>845.040.000</b>	<b>775.992.000</b>

### 3. Công cụ tài chính

#### Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ đi lỗ lũy kế).

#### Hệ số đòn bẩy tài chính

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

#### Công nợ tài chính

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Các khoản vay	1.439.686.500.000	358.000.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	1.008.668.885.290	15.820.377.323
Nợ thuần	431.017.614.710	342.179.622.677
Vốn chủ sở hữu	1.593.019.737.974	167.612.868.027
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	27%	204%

#### Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.008.668.885.290	15.820.377.323
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.262.659.052	33.605.144.306
Các khoản đầu tư tài chính	112.237.331	47.312.781
<b>Cộng</b>	<b>1.103.043.781.673</b>	<b>49.472.834.410</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	1.439.686.500.000	358.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	215.840.581.280	213.675.061.590
Chi phí phải trả	199.086.711.174	145.836.456.274
<b>Cộng</b>	<b>1.854.613.792.454</b>	<b>717.511.517.864</b>

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

### Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### Quản lý rủi ro lãi suất

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

#### Quản lý rủi ro về giá

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

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

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	215.840.581.280	-	215.840.581.280
Chi phí phải trả	116.188.772.268	82.897.938.906	199.086.711.174
Các khoản vay	-	1.439.686.500.000	1.439.686.500.000
01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	213.675.061.590	-	213.675.061.590
Chi phí phải trả	40.291.257.794	105.545.198.480	145.836.456.274
Các khoản vay	58.000.000.000	300.000.000.000	358.000.000.000

Công ty tin tưởng rằng có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn mặc dù tình hình tính thanh khoản hiện tại chưa đảm bảo.

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

31/12/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.008.668.885.290	-	1.008.668.885.290
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.262.659.052	-	94.262.659.052
Các khoản đầu tư tài chính	112.237.331	-	112.237.331

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

01/01/2020	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.820.377.323	-	15.820.377.323
Phải thu khách hàng và phải thu khác	33.605.144.306	-	33.605.144.306
Các khoản đầu tư tài chính	47.312.781	-	47.312.781

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 do Công ty lập và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN DU LỊCH VINACONEX

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Phạm Thị Thu Hương

Nguyễn Doãn Dũng

Lê Văn Huy