

**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 2021



# **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 2021



# 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 - 30

# 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 3 cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên
Ông Lê Thăng Long	Thành viên
Bà Phan Thu Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên

### 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

### 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.

Số tham chiếu: 61281340/22574653

## **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 30 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 về việc 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 CNDKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1



---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.006.699.533.326</b>	<b>5.055.376.168.253</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.301.792.213.920</b>	<b>4.962.664.742.347</b>
111	1. Tiền		27.252.153.261	129.360.089.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.274.540.060.659	4.833.304.653.329
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.457.624.670.000</b>	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6	1.457.624.670.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.424.805.835.918</b>	<b>79.687.428.339</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		199.599.998	223.250.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	25.982.796.266	34.018.815.154
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.090.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	308.623.439.654	45.445.363.185
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>810.818.124.232</b>	-
141	1. Hàng tồn kho	10	810.818.124.232	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>11.658.689.256</b>	<b>13.023.997.567</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	14	11.658.689.256	13.023.997.567
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.635.841.872.247</b>	<b>1.854.420.240.596</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>146.072.000.000</b>	<b>980.122.849.313</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	146.000.000.000	840.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	72.000.000	140.122.849.313
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>128.321.459</b>	<b>224.562.557</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		128.321.459	224.562.557
222	Nguyên giá		5.522.680.269	5.522.680.269
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.394.358.810)	(5.298.117.712)
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)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.489.398.418.277</b>	<b>873.814.351.063</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.489.398.418.277	873.814.351.063
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>243.132.511</b>	<b>258.477.663</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.235.567	30.580.719
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	227.896.944	227.896.944
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.642.541.405.573</b>	<b>6.909.796.408.849</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.320.758.015.669</b>	<b>4.916.193.792.865</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.633.709.015.669</b>	<b>4.916.144.792.865</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.294.211.331	5.087.496.887
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		130.483.612	191.729.124
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	15.270.171.331	8.766.429.068
314	4. Phải trả người lao động		1.158.891.883	1.178.149.111
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		674.353.071	-
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		238.310.211	239.603.991
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	4.900.942.594.230	4.900.681.384.684
320	8. Vay ngắn hạn	16	713.000.000.000	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>687.049.000.000</b>	<b>49.000.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác		49.000.000	49.000.000
338	2. Vay dài hạn	16	687.000.000.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.321.783.389.904</b>	<b>1.993.602.615.984</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>2.321.783.389.904</b>	<b>1.993.602.615.984</b>
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		650.484.906.979	322.304.133.059
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		322.304.133.059	183.096.519.281
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		328.180.773.920	139.207.613.778
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.642.541.405.573</b>	<b>6.909.796.408.849</b>

*Thư*

*Bngoc*



Trương Thị Bảo Ngọc  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Lý Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.1	6.264.768.148	9.234.263.875
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	6.264.768.148	9.234.263.875
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(17.699.054.135)	(18.172.240.726)
20	5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		(11.434.285.987)	(8.937.976.851)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	402.865.538.556	183.236.008.424
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	21	(1.668.178.797)	(1.806.088.135)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(8.145.211.368)	(9.847.449.924)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		381.617.862.404	162.644.493.514
31	11. Thu nhập khác		38.784.436	500.027
32	12. Chi phí khác		-	(661.003.908)
40	13. Lỗ khác		38.784.436	(660.503.881)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		381.656.646.840	161.983.989.633
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(53.475.872.920)	(22.776.375.855)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		328.180.773.920	139.207.613.778
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	1.970	836
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	1.970	836

Trương Thị Bảo Ngọc  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Lý Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>381.656.646.840</b>	<b>161.983.989.633</b>
	<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		96.241.098	96.241.097
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.022.302)	(1.708.399)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	19.2	(402.862.516.254)	(183.234.300.025)
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(21.112.650.618)</b>	<b>(21.155.777.694)</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		38.194.606.400	(9.400.453.178)
10	Tăng hàng tồn kho		(810.818.124.232)	-
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.497.411.565)	1.876.927.174
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		15.345.152	(2.513.691)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(1.457.624.670.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(46.973.865.874)	(16.449.955.799)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.299.816.770.737)</b>	<b>(45.131.773.188)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(611.568.834.009)	(24.203.965.720)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.696.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.300.000.000.000	30.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		246.510.054.017	90.861.251.108
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.761.058.779.992)</b>	<b>96.657.285.388</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận ứng trước vốn góp của chủ sở hữu	15	-	4.900.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.400.000.000.000	-
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		1.400.000.000.000	4.900.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.660.875.550.729)	4.951.525.512.200
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.962.664.742.347	11.137.521.748
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.022.302	1.708.399
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.301.792.213.920	4.962.664.742.347

*Thm*

*bngr*



Trương Thị Bảo Ngọc  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Lý Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 3 được cấp ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021 là: 79 người (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 81 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 thông 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.

124  
 T  
 H  
 Y  
 N  
 H  
 N  
 M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản 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 ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất,
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

11/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành hàng hóa bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của hàng hóa bất động sản đó.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

#### 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 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 của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là toàn bộ chi phí phát sinh đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị kỹ thuật của các công trình. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo nguyên giá và không phải khấu hao cho đến khi tài sản có liên quan được hoàn thành và đưa vào sử dụng hoặc cho đến khi tài sản có liên quan được kết chuyển sang khoản mục khác theo các quy định hiện hành.

#### 3.7 Các khoản đầu tư

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dự dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

- 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.

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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*

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.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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)

- ▶ 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.

#### 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 2021 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 gia đình mật thiết trong của các cá nhân này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19 đang ảnh hưởng tiêu cực tới nền kinh tế và hoạt động của 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	27.252.153.261	129.360.089.018
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.274.540.060.659</u>	<u>4.833.304.653.329</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.301.792.213.920</u></b>	<b><u>4.962.664.742.347</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối năm bao gồm:

- ▶ các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng bằng VND tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 4%/năm (31 tháng 12 năm 2020: 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 tính trên mệnh giá trái phiếu là 6% đến 7,5%/năm (31 tháng 12 năm 2020: 5%/năm đến 6,2%/năm).

#### 6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Đây là các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi lớn hơn 3 tháng và dưới 1 năm, với lãi suất tính trên mệnh giá trái phiếu là 7,5%/năm.

#### 7. 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	2.241.180.440	10.782.143.400
Công ty Cổ phần PVT STUDIO	6.833.498.196	6.741.452.742
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.906.813.345	4.906.813.345
Các nhà cung cấp khác	<u>12.001.304.285</u>	<u>11.588.405.667</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.982.796.266</u></b>	<b><u>34.018.815.154</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

### 8.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	3.090.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.090.000.000.000</b>	<b>-</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay bằng VND, đáo hạn từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2022, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu bên đi vay và cổ phần trong một công ty thuộc sở hữu của chủ sở hữu bên đi vay.

### 8.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	146.000.000.000	840.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.000.000.000</b>	<b>840.000.000.000</b>

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay bằng VND, đáo hạn vào tháng 2 năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng phần vốn góp của chủ sở hữu bên đi vay và cổ phần trong một công ty thuộc sở hữu của chủ sở hữu bên đi vay.

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi tiền cho vay (*)	263.706.410.957	-
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	41.825.867.318	9.128.966.725
Phải thu ngắn hạn khác	1.780.132.537	1.908.064.581
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	1.311.028.842	34.408.331.879
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>308.623.439.654</b>	<b>45.445.363.185</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu lãi tiền cho vay (*)	72.000.000	140.122.849.313
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.000.000</b>	<b>140.122.849.313</b>

(\*) Đây là các khoản dự thu tiền lãi từ khoản cho vay một số đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 8) 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	810.818.124.232	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>810.818.124.232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Đây là các khoản chi phí liên quan tới việc thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Các quyền tài sản liên quan đến Dự án này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được dùng để thế chấp cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 16.

## 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI 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)	140.902.432.559	127.927.154.493
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia (ii)	787.495.547.792	732.583.154.204
Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đông Anh (ii)	547.181.815.560	-
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long (iii)	13.818.622.366	13.304.042.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.489.398.418.277</b>	<b>873.814.351.063</b>

(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 và Khu Đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội, bao gồm công trình Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia, công trình thương mại dịch vụ khách sạn, nhà ở và các công trình phụ trợ.

Các quyền tài sản liên quan đến Dự án này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được dùng để thế chấp cho khoản vay trình bày tại Thuyết minh số 16.

(iii) Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long nằm ở phía Nam Đại lộ Thăng Long, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội bao gồm nhà ở và các công trình phụ trợ.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý đối với các dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội và Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long.

## 12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 58 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Khu đô thị mới tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty DP Architects Pte Ltd	813.750.000	-
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	1.480.461.331	2.871.006.887
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.294.211.331</b>	<b>5.087.496.887</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<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>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	13.023.997.567	2.016.510.117	(3.381.818.428)	11.658.689.256
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.023.997.567</b>	<b>2.016.510.117</b>	<b>(3.381.818.428)</b>	<b>11.658.689.256</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.756.878.123	53.475.872.920	(46.973.865.874)	15.258.885.169
Thuế thu nhập cá nhân	9.550.945	264.118.691	(262.383.474)	11.286.162
Tiền thuế đất và các nghĩa vụ liên quan	-	12.417.615.993	(12.417.615.993)	-
Thuế khác	-	234.086.766	(234.086.766)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.766.429.068</b>	<b>66.391.694.370</b>	<b>(59.887.952.107)</b>	<b>15.270.171.331</b>

**15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền góp vốn nhận ứng trước (*) (Thuyết minh số 24)	4.900.000.000.000	4.900.000.000.000
Phải trả khác	942.594.230	681.384.684
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.900.942.594.230</b>	<b>4.900.681.384.684</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC 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 tháng 6 năm 2020. Sau đó, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC và Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC, theo đó, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu thông qua việc phát hành thêm 1.102.499.108 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.666.040.500.000 VND lên 12.691.031.580.000 VND. Tại ngày 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. VAY

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số cuối năm	Tăng	Giảm	
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	713.000.000.000	-	713.000.000.000
	-	-	<b>713.000.000.000</b>	-	<b>713.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
Vay ngân hàng	-	-	1.400.000.000.000	(713.000.000.000)	687.000.000.000
	-	-	<b>1.400.000.000.000</b>	<b>(713.000.000.000)</b>	<b>687.000.000.000</b>
	-	-	<b>2.113.000.000.000</b>	<b>(713.000.000.000)</b>	<b>1.400.000.000.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>					

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 16. VAY (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	510.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 9 năm 2022, lãi vay hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 31/03/2022 là 8,6%. Lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở VND cộng biên độ 1,15%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng cho vay quy định.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	203.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 12 năm 2022, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 30/06/2022 là 8,6%, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở VND cộng biên độ 1,15%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng cho vay quy định.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	244.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 11 năm 2023, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 04/11/2022 là 8,6%, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở VND cộng biên độ 1,15%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng cho vay quy định.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	443.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 8 năm 2023, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 25/08/2022 là 8,6%, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở VND cộng biên độ 1,15%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được ngân hàng cho vay quy định.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.400.000.000.000</b>		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	713.000.000.000		
Vay dài hạn	687.000.000.000		

Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền tài sản liên quan đến các dự án bất động sản của Công ty, cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi công ty mẹ, và một số tài sản đảm bảo khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 17.1 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
<b>Năm trước</b>					
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>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	322.304.133.059	1.993.602.615.984
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	328.180.773.920	328.180.773.920
Số cuối năm	<u>1.666.040.500.000</u>	<u>5.288.132.925</u>	<u>(30.150.000)</u>	<u>650.484.906.979</u>	<u>2.321.783.389.904</u>

### 17.2 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 lich	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	-
Cổ phiếu quỹ	(30.150.000)	(30.150.000)	-	(30.150.000)	(30.150.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.666.010.350.000</u>	<u>1.666.010.350.000</u>	<u>-</u>	<u>1.666.010.350.000</u>	<u>1.666.010.350.000</u>	<u>-</u>

### 17.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>166.604.050</b>	<b>166.604.050</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>166.604.050</b>	<b>166.604.050</b>
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
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	<b>(3.000)</b>	<b>(3.000)</b>
Cổ phiếu phổ thông	(3.000)	(3.000)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>166.601.050</b>	<b>166.601.050</b>
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 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	1.275	21.301

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.264.768.148</b>	<b>9.234.263.875</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ</i>	5.274.383.458	8.623.442.963
<i>Doanh thu cho thuê</i>	990.384.690	610.820.912
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.264.768.148</b>	<b>9.234.263.875</b>

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	402.862.516.254	183.234.300.025
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.022.302	1.708.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>402.865.538.556</b>	<b>183.236.008.424</b>

**20. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ	17.036.610.135	18.066.424.728
Giá vốn cho thuê	662.444.000	105.815.998
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.699.054.135</b>	<b>18.172.240.726</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. 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>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.482.348.797	1.689.724.500
Chi phí bằng tiền khác	185.830.000	116.363.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.668.178.797</b>	<b>1.806.088.135</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	5.934.527.746	8.074.124.231
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.098	96.241.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.645.663.957	1.599.554.968
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	468.778.567	77.529.628
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.145.211.368</b>	<b>9.847.449.924</b>

**22. 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	19.393.785.392	20.958.122.503
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.098	96.241.097
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.417.809.243	8.577.521.922
Chi phí khác bằng tiền	604.608.567	193.893.263
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.512.444.300</b>	<b>29.825.778.785</b>

**23. 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.

**23.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN	53.475.872.920	22.776.375.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.475.872.920</b>	<b>22.776.375.855</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**23.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>381.656.646.840</b>	<b>161.983.989.633</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	76.331.329.368	32.396.797.927
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thuế TNDN giảm 30% theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP của Chính phủ	-	(9.761.303.938)
Thuế TNDN giảm 30% theo Nghị định số 92/2021/NĐ-CP (*)	(22.918.231.252)	-
Lãi đánh giá lại các khoản tiền có gốc ngoại tệ	(604.460)	(341.680)
Các chi phí không được trừ khác	63.379.264	141.223.546
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>53.475.872.920</b>	<b>22.776.375.855</b>

(\*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021, trong năm, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

**23.2 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**23.3 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:

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

**24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Nhận ứng trước tiền góp vốn Nhận tiền liên quan đến khoản phải thu khác	- 4.900.000.000.000 6.460.273.972	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan Nhận thanh toán khoản chi hộ	812.483.392 27.449.512.457	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 Thanh toán tiền thuê mặt bằng và phí quản lý	60.488.877 60.488.877	3.881.467.685 4.461.741.049

*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/phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2020: 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. 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:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<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>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</b>				
Công ty Cổ phần Vinhomes Tập đoàn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan	812.483.392	27.449.512.457
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	498.545.450
			<b>1.311.028.842</b>	<b>34.408.331.879</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)</b>				
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
			<b>4.900.000.000.000</b>	<b>4.900.000.000.000</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị			1.156.173.531	1.096.325.221
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.156.173.531</b>	<b>1.096.325.221</b>

**25. 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>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>			<b>328.180.773.920</b>	<b>139.207.613.778</b>
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (*)</b>			<b>166.601.050</b>	<b>166.601.050</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			1.970	836
Lãi suy giảm trên cổ phiếu			1.970	836

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

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 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC và Nghị quyết số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC ngày 16 tháng 3 năm 2021. 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.

**26. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê biển quảng cáo theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	454.545.455	454.545.455
Trên 1 - 5 năm	1.246.895.181	1.700.198.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.701.440.636</b>	<b>2.154.744.163</b>

***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 tại các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, 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 các xã Xuân Canh, Đông Hội, Mai Lâm, 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 2021 ước tính là 90,7 tỷ VND (năm 2020: 139,8 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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. 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 Hoa Liên  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022





CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM  
HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM  
Số:3003-2/KT-VEFACJSC

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài  
chính đã được kiểm toán năm 2021

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2021

### GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2021

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 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 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 2021	Năm 2020	Chênh lệch	% Tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	328.180.773.920	139.207.613.778	188.973.160.142	136%

Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam tăng 189 tỷ VND so với năm 2020 chủ yếu từ tăng doanh thu lãi tiền gửi, đầu tư trái phiếu và cho vay.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu KT. VT

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



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lý Hoa Liên*

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

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN TRUNG TÂM HỘI  
CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Ba  
Đình, CN=CÔNG TY CỔ  
PHẦN TRUNG TÂM HỘI  
CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM,  
OID.0.9.2342.19200300.100.  
1.1=MST:0100111472

Reason: I am the author of  
this document

Location: your signing  
location here

Date: 2022-03-31 09:17:54

Foxit Reader Version: 9.6.0