

CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM HỘI
CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM
Số: 2703/2023/KT-VEFACJSC
V/v: Công bố báo cáo tài chính năm 2022

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VEF.
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 148 đường Giảng Võ, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.
4. Điện thoại: 04. 39749999 (990) Fax: 04. 39749351
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Lý Hoa Liên
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được lập ngày 27 tháng 03 năm 2023 bao gồm: Báo cáo của Ban giám đốc, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo Kết quả kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ, Thuyết minh Báo cáo Tài chính.
 - 6.2 Các tài liệu đính kèm: Bản cứng và bản điện tử qua hệ thống IDS
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty cổ phần Trung tâm hội chợ Triển lãm Việt Nam: <http://www.vefac.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lý Hoa Liên

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

Báo cáo tài chính

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



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 - 31

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 Hà	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2022
Bà Lê Thị Thảo	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2022

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.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 61281340/22964038-YE

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 27 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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: 2598-2023-004-1

Nguyễn Ngọc Khoa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3298-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.539.526.689.537	7.006.699.533.326
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.793.762.471.826	1.301.792.213.920
111	1. Tiền		28.342.471.826	27.252.153.261
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.765.420.000.000	1.274.540.060.659
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	1.457.624.670.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	1.457.624.670.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.700.732.507.341	3.424.805.835.918
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		111.665.000	199.599.998
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	100.905.226.433	25.982.796.266
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.480.363.945.205	3.090.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	119.351.670.703	308.623.439.654
140	IV. Hàng tồn kho		1.029.427.843.374	810.818.124.232
141	1. Hàng tồn kho	9	1.029.427.843.374	810.818.124.232
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.603.866.996	11.658.689.256
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	13	15.603.866.996	11.658.689.256
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.158.346.881.193	1.635.841.872.247
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.501.982.500.918	146.072.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.486.206.849.315	146.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	15.775.651.603	72.000.000
220	II. Tài sản cố định		32.080.367	128.321.459
221	1. Tài sản cố định hữu hình		32.080.367	128.321.459
222	Nguyên giá		5.522.680.269	5.522.680.269
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.490.599.902)	(5.394.358.810)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.656.100.276.701	1.489.398.418.277
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	1.656.100.276.701	1.489.398.418.277
260	IV. Tài sản dài hạn khác		232.023.207	243.132.511
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.126.263	15.235.567
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	227.896.944	227.896.944
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.697.873.570.730	8.642.541.405.573

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.056.521.595.491	6.320.758.015.669
310	I. Nợ ngắn hạn		5.711.472.595.491	5.633.709.015.669
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	21.057.270.297	2.294.211.331
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.038.444.721	130.483.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	58.949.028.960	15.270.171.331
314	4. Phải trả người lao động		1.079.057.641	1.158.891.883
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	40.952.237.757	674.353.071
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		238.310.205	238.310.211
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	4.901.158.245.910	4.900.942.594.230
320	8. Vay ngắn hạn	16	687.000.000.000	713.000.000.000
330	II. Nợ dài hạn		345.049.000.000	687.049.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác		49.000.000	49.000.000
338	2. Vay dài hạn	16	345.000.000.000	687.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.641.351.975.239	2.321.783.389.904
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	2.641.351.975.239	2.321.783.389.904
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		970.053.492.314	650.484.906.979
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		650.484.906.979	322.304.133.059
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		319.568.585.335	328.180.773.920
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.697.873.570.730	8.642.541.405.573

Trần Thanh Tâm

Trần Thanh Tâm
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hòa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.1	989.090.916	6.264.768.148
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	19.1	989.090.916	6.264.768.148
11	4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	20	(12.898.898.922)	(17.699.054.135)
20	5. Lỗ gộp về cung cấp dịch vụ		(11.909.808.006)	(11.434.285.987)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	512.746.419.552	402.865.538.556
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	21	(94.356.818)	(1.668.178.797)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	(7.378.102.651)	(8.145.211.368)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		493.364.152.077	381.617.862.404
31	11. Thu nhập khác	22	1.562.689	38.784.436
32	12. Chi phí khác	22	(75.105.063.291)	-
40	13. Lỗ khác		(75.103.500.602)	38.784.436
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		418.260.651.475	381.656.646.840
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(98.692.066.140)	(53.475.872.920)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		319.568.585.335	328.180.773.920
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	1.918	1.970
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	1.918	1.970

Tht

Bng



Trần Thanh Tâm
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Lý Hoà Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		418.260.651.475	381.656.646.840
	<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		96.241.092	96.241.098
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(972.065)	(3.022.302)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	19.2	(512.718.302.487)	(402.862.516.254)
07	Các khoản điều chỉnh khác		75.105.063.291	-
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(19.257.318.694)	(21.112.650.618)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(73.000.621.236)	38.194.606.400
10	Tăng hàng tồn kho		(218.609.719.142)	(810.818.124.232)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		4.034.253.107	(1.497.411.565)
12	Giảm chi phí trả trước		11.109.304	15.345.152
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		1.457.624.670.000	(1.457.624.670.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(61.085.649.588)	(46.973.865.874)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.089.716.723.751	(2.299.816.770.737)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(191.733.809.277)	(611.568.834.009)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(260.000.000.000)	(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
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		221.986.371.367	246.510.054.017
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(229.747.437.910)	(2.761.058.779.992)

HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		345.000.000.000	1.400.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(713.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(368.000.000.000)	1.400.000.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		491.969.285.841	(3.660.875.550.729)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.301.792.213.920	4.962.664.742.347
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		972.065	3.022.302
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.793.762.471.826	1.301.792.213.920

Trần Thanh Tâm
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 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 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 2022 là: 76 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 79 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.

31 II H H / K

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 căn 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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 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.

3.8 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 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.

3.10 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.

3.11 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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:

- ▶ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19 đang tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực tới kinh tế và hoạt động của hầu hết các doanh nghiệp và các ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của 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	28.342.471.826	27.252.153.261
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.765.420.000.000</u>	<u>1.274.540.060.659</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.793.762.471.826</u>	<u>1.301.792.213.920</u>

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm là các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp bằng VND có thời gian thu hồi nhỏ hơn 3 tháng với lãi suất 8,5%/năm (31 tháng 12 năm 2021: 6%/năm đến 7,5%/năm).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm Phát triển Quý đất huyện Đông Anh	45.969.301.140	2.241.180.440
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Thăng Long	21.816.490.832	-
Công ty Cổ phần PVT STUDIO	7.222.097.964	6.833.498.196
Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	4.906.813.345	4.906.813.345
Các nhà cung cấp khác	<u>20.990.523.152</u>	<u>12.001.304.285</u>
TỔNG CỘNG	<u>100.905.226.433</u>	<u>25.982.796.266</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

7.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	1.480.363.945.205	3.090.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.480.363.945.205	3.090.000.000.000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản cho cho các đối tác doanh nghiệp vay bằng VND, đến hạn trong năm 2023, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng một phần vốn góp của chủ sở hữu bên đi vay và cổ phần trong các công ty thứ ba.

7.2 Phải thu về cho vay dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	2.486.206.849.315	146.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.486.206.849.315	146.000.000.000

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản cho cho các đối tác doanh nghiệp vay bằng VND, đến hạn trong năm 2024, hưởng lãi suất 9%/năm và được đảm bảo bằng toàn bộ phần vốn góp của chủ sở hữu bên đi vay và cổ phần trong các công ty thứ ba.

8. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền cho vay (*)	101.897.774.369	263.706.410.957
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng, lãi trái phiếu	15.334.388.903	41.825.867.318
Phải thu ngắn hạn khác	1.620.961.981	1.780.132.537
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 25)</i>	498.545.450	1.311.028.842
TỔNG CỘNG	119.351.670.703	308.623.439.654
Dài hạn		
Phải thu lãi tiền cho vay (*)	15.775.651.603	72.000.000
TỔNG CỘNG	15.775.651.603	72.000.000

(*) Đây là các khoản dự thu tiền lãi từ khoản cho vay một số đối tác doanh nghiệp (Thuyết minh số 7) 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. 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 (*)	1.029.427.843.374	-	810.818.124.232	-
TỔNG CỘNG	1.029.427.843.374	-	810.818.124.232	-

(*) 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 2022 được dùng để thế chấp cho khoản vay như trình bày tại Thuyết minh số 16.

10. 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)	123.105.799.869	140.902.432.559
Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia (ii)	823.551.195.212	787.495.547.792
Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đông Anh (ii)	694.710.909.254	547.181.815.560
Dự án Khu Chức năng Đô thị Nam đại lộ Thăng Long (iii)	14.732.372.366	13.818.622.366
TỔNG CỘNG	1.656.100.276.701	1.489.398.418.277

(i) Đây là các chi phí liên quan đến Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ tại 148 phố Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội bao gồm công trình hỗn hợp 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 2022 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, Mỹ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 140 tỷ VND (năm 2021: 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.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần PVT STUDIO	6.508.383.039	-
Công ty TNHH Nông nghiệp Sản xuất Hà Quang Sài Gòn	4.241.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại GOF	3.634.800.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Thành Công Xanh	2.916.000.000	-
DP Architects Pte Ltd	-	813.750.000
Phải trả đối tượng khác	3.362.779.646	1.424.863.859
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	393.607.612	55.597.472
TỔNG CỘNG	<u>21.057.270.297</u>	<u>2.294.211.331</u>

13. 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 cần trừ trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	11.658.689.256	1.326.428.112	2.618.749.628	15.603.866.996
TỔNG CỘNG	<u>11.658.689.256</u>	<u>1.326.428.112</u>	<u>2.618.749.628</u>	<u>15.603.866.996</u>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.258.885.169	98.692.066.140	(61.085.649.588)	52.865.301.721
Thuế thu nhập cá nhân	11.286.162	240.452.487	(222.773.058)	28.965.591
Tiền thuế đất và các nghĩa vụ liên quan	-	12.964.863.456	(6.910.101.808)	6.054.761.648
Thuế khác	-	1.400.002.385	(1.400.002.385)	-
TỔNG CỘNG	<u>15.270.171.331</u>	<u>113.297.384.468</u>	<u>(69.618.526.839)</u>	<u>58.949.028.960</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí liên quan đến dự án	40.611.237.757	-
Trích trước khác	341.000.000	674.353.071
TỔNG CỘNG	<u>40.952.237.757</u>	<u>674.353.071</u>

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 25)	4.900.000.000.000	4.900.000.000.000
Phải trả khác	1.158.245.910	942.594.230
TỔNG CỘNG	<u>4.901.158.245.910</u>	<u>4.900.942.594.230</u>

(*) 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 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC, theo đó, điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu thông qua việc phát hành thêm 852.997.376 cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 1.666.040.500.000 VND lên 10.196.014.260.000 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 2022 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	
Vay ngắn hạn					
Vay dài hạn đến hạn trả	713.000.000.000		687.000.000.000	(713.000.000.000)	687.000.000.000
	713.000.000.000		687.000.000.000	(713.000.000.000)	687.000.000.000
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	687.000.000.000		345.000.000.000	(687.000.000.000)	345.000.000.000
	687.000.000.000		345.000.000.000	(687.000.000.000)	345.000.000.000
	1.400.000.000.000		1.032.000.000.000	(1.400.000.000.000)	1.032.000.000.000
TỔNG CỘNG					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	140.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 8 năm 2024, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 25/08/2023 là 9,65%, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và bằng lãi suất cơ sở VND cộng biên độ 2,73%/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.
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hội Sở	205.000.000.000	Gốc vay đáo hạn vào tháng 1 năm 2024, lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân lần đầu đến ngày 27/01/2023 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.
TỔNG CỘNG	1.032.000.000.000		

Trong đó:

<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	687.000.000.000
<i>Vay dài hạn</i>	345.000.000.000

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.

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

Năm trước Số đầu năm Lợi nhuận thuần trong năm Số cuối năm	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	322.304.133.059	1.993.602.615.984
	-	-	-	328.180.773.920	328.180.773.920
	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	650.484.906.979	2.321.783.389.904
Năm nay					
Số đầu năm	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	650.484.906.979	2.321.783.389.904
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	319.568.585.335	319.568.585.335
Số cuối năm	1.666.040.500.000	5.288.132.925	(30.150.000)	970.053.492.314	2.641.351.975.239

17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	Tổng số	Cổ phiếu phổ thông	
		Cổ phiếu ưu đãi		Cổ phiếu ưu đãi	
Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch	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	-
Các cổ đông khác	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)	-
TỔNG CỘNG	1.666.010.350.000	-	1.666.010.350.000	1.666.010.350.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.3 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

18. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	1.249	1.275

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	989.090.916	6.264.768.148
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tổ chức triển lãm, hội chợ	-	5.274.383.458
Doanh thu cho thuê	989.090.916	990.384.690
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	989.090.916	6.264.768.148

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	512.718.302.487	402.862.516.254
Lãi chênh lệch tỷ giá	28.117.065	3.022.302
TỔNG CỘNG	512.746.419.552	402.865.538.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	12.631.943.977	17.036.610.135
Giá vốn cho thuê	266.954.945	662.444.000
TỔNG CỘNG	12.898.898.922	17.699.054.135

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>
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.356.818	1.482.348.797
Chi phí bằng tiền khác	-	185.830.000
TỔNG CỘNG	94.356.818	1.668.178.797
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	5.797.878.965	5.934.527.746
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.097	96.241.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.200.997.622	1.645.663.957
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	282.984.967	468.778.567
TỔNG CỘNG	7.378.102.651	8.145.211.368

22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Điều chỉnh công nợ	-	36.245.512
Thu nhập khác	1.562.689	2.538.924
TỔNG CỘNG	1.562.689	38.784.436
Chi phí khác		
Chi phí bảo lãnh phát hành cổ phiếu	10.000.000.000	-
Chi phí khác (*)	65.105.063.291	-
TỔNG CỘNG	75.105.063.291	-

(*) Bao gồm các khoản chi phí đầu tư vào Dự án Tổ hợp Trung tâm Thương mại Dịch vụ và Nhà ở tại 148 phố Giảng Võ, Ba Đình, Hà Nội liên quan đến việc thay đổi quy hoạch của dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản để bán	195.895.170.476	810.818.124.232
Chi phí nhân công	18.571.683.887	19.393.785.392
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	96.241.097	96.241.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.420.448.440	7.417.809.243
Chi phí khác bằng tiền	282.984.967	604.608.567
TỔNG CỘNG	<u>216.266.528.867</u>	<u>838.330.568.532</u>

24. 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.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN	98.692.066.140	53.475.872.920
TỔNG CỘNG	<u>98.692.066.140</u>	<u>53.475.872.920</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	418.260.651.475	381.656.646.840
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	83.652.130.295	76.331.329.368
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
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	(194.413)	(604.460)
Các chi phí không được trừ khác	15.040.130.258	63.379.264
Chi phí thuế TNDN	<u>98.692.066.140</u>	<u>53.475.872.920</u>

24.2 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 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:

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

25. 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 tiền liên quan đến khoản phải thu khác	-	6.460.273.972
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan	2.157.104.613	812.483.392
		Nhận thanh toán khoản chi hộ	2.815.093.663	27.449.512.457
		Điều chỉnh giảm chi phí nhà mẫu chi hộ	29.705.546.213	-
		Hoàn tiền chi phí nhà mẫu chi hộ	32.312.791.224	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng và phí quản lý	-	60.488.877
		Thanh toán tiền thuê mặt bằng và phí quản lý	55.597.472	60.488.877
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí mua buồng cabin	357.825.102	-

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 2022 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 2021: 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. 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>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí chi hộ bên liên quan	-	812.483.392
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền đặt cọc	498.545.450	498.545.450
			498.545.450	1.311.028.842
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12)				
Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí mua buồng cabin	393.607.612	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả chi phí thuê mặt bằng và phí quản lý	-	55.597.472
			393.607.612	55.597.472
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 15)				
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
			4.900.000.000.000	4.900.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Bà Lý Hoa Liên	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	1.109.952.002	819.211.464
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	463.901.519	336.962.067
TỔNG CỘNG		1.573.853.521	1.156.173.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	319.568.585.335	328.180.773.920
Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (*)	166.601.050	166.601.050
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.918	1.970
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.918	1.970

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

(*) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu sẽ được phát hành theo Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-VEFAC JSC ngày 6 tháng 5 năm 2022. 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.

27. 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	845.552.295	1.246.895.181
TỔNG CỘNG	1.300.097.750	1.701.440.636

Các cam kết phát triển dự án

Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt 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 2022 ước tính là 251,9 tỷ VND (năm 2021: 90,7 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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.

28. 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.



Trần Thanh Tâm
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Lý Hoa Liên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2023

