

# **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2019

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 43
Phụ lục	
Phụ lục 1 - Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	44
Phụ lục 2 - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	45

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2019)
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019)
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2019)

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc ANAT & Phòng chống cháy nổ
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

### 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 Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2019.

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2019.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.368.190</b>	<b>7.122.640</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.388.344</b>	<b>2.431.381</b>
111	1. Tiền		1.368.344	501.381
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000	1.930.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>88.537</b>	<b>701.417</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	88.537	701.417
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>724.237</b>	<b>1.047.919</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	431.915	444.768
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	121.081	282.451
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	182.697	333.110
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(11.456)	(12.410)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>985.989</b>	<b>901.518</b>
141	1. Hàng tồn kho		986.800	903.378
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(811)	(1.860)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.181.083</b>	<b>2.040.405</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	78.130	152.319
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		37.455	105.086
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		498	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.065.000	1.783.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>31.454.343</b>	<b>31.561.043</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>8.659</b>	<b>10.107</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		8.659	10.107
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>473.832</b>	<b>307.842</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	450.446	281.956
222	Nguyên giá		580.540	365.421
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(130.094)	(83.465)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	23.386	25.886
228	Nguyên giá		49.787	45.236
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.401)	(19.350)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>28.063.677</b>	<b>26.429.422</b>
231	1. Nguyên giá		32.702.792	29.763.599
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.639.115)	(3.334.177)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>640.442</b>	<b>1.343.478</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	640.442	1.343.478
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>700.000</b>	<b>1.832.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	700.000	1.830.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.567.733</b>	<b>1.638.194</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	554.712	593.379
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.243	9.453
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	597.000	556.000
269	4. Lợi thế thương mại	16	406.778	479.362
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>35.822.533</b>	<b>38.683.683</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.872.448</b>	<b>10.174.402</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.767.529</b>	<b>6.259.846</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	2.055.093	3.423.551
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	470.926	887.934
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	300.399	276.208
314	4. Phải trả người lao động		801	841
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	947.107	777.952
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	116.291	102.060
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	830.809	749.231
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	23.1	19.415	18.079
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		23.792	21.094
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896	2.896
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.104.919</b>	<b>3.914.556</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	129.524	215.362
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.129.871	855.791
338	3. Vay và nợ dài hạn	23.2	2.765.306	2.762.382
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		80.218	81.021
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>26.950.085</b>	<b>28.509.281</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>26.950.085</b>	<b>28.509.281</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	-
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.420)	(58.420)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.588.726	5.190.927
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		2.740.668	2.786.541
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.848.058	2.404.386
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		33.870	41.607
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>35.822.533</b>	<b>38.683.683</b>

*Phùng Thị Thanh*

Phùng Thị Thanh  
Người lập

*Nguyễn Thị Xuân Nghĩa*

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán trưởng



*Phạm Ngọc Thoa*  
Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.784.403	3.041.003	9.259.257	9.123.952
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.784.403	3.041.003	9.259.257	9.123.952
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(1.388.356)	(1.907.781)	(4.854.155)	(5.482.655)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.396.047	1.133.222	4.405.102	3.641.297
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	47.314	90.125	265.083	519.224
22	7. Chi phí tài chính	27	(80.077)	(73.881)	(302.500)	(417.400)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(79.192)	(71.759)	(299.007)	(375.271)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(162.431)	(123.963)	(371.432)	(408.675)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(102.731)	(132.972)	(448.658)	(342.115)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.098.122	892.531	3.547.595	2.992.331

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		32.734	15.811	70.729	78.051
32	12. Chi phí khác		(19.664)	(5.113)	(40.372)	(17.597)
40	13. Lợi nhuận khác		13.070	10.698	30.357	60.454
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.111.192	903.229	3.577.952	3.052.785
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(231.602)	(194.734)	(730.035)	(616.686)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	641	(12.627)	594	(22.872)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		880.231	695.868	2.848.511	2.413.227
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		880.005	688.509	2.848.058	2.404.386
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		226	7.359	453	8.841

Phùng Thị Thanh  
 Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020



BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	Lợi nhuận trước thuế	3.577.952	3.052.785
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.447.324	1.156.999
03	Các khoản dự phòng	8.183	2.576
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(256.352)	(517.861)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	299.007	375.271
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>5.076.114</b>	<b>4.069.770</b>
09	Thay đổi các khoản phải thu	270.020	257.413
10	Thay đổi hàng tồn kho	(67.652)	1.087.893
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(899.378)	(1.039.269)
12	Thay đổi chi phí trả trước	108.793	(12.285)
14	Tiền lãi vay đã trả	(258.031)	(360.745)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(662.851)	(561.242)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	-	132.200
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.567.015</b>	<b>3.573.735</b>
	<b>II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(3.942.435)	(2.577.933)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.596.000	585.000
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	13.011	475
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(33.941)	(685.953)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.780.000	2.659.268
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	-	(2.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	-	136.695
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	382.787	520.565
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(204.578)</b>	<b>636.117</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	(1.954.258)	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(3.200.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	(2.451.216)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính	(4.405.474)	(3.200.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(1.043.037)	1.009.852
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.431.381	1.421.529
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	1.388.344	2.431.381



Phùng Thị Thanh  
 Người lập



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng




Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và 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 dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, 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 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.076 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 981 nhân viên).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 04 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72, đường Lê Thánh Tôn và số 45A, đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đơn vị triệu đồng Việt Nam ("Triệu VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 02 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

Đơn vị tiền tệ Công ty sử dụng khi lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất là Triệu VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)**

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc lỗ lũy kế.

**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 gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, 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 Hàng tồn kho**

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, 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 thành phẩm bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và 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.

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, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

*Hàng tồn kho khác*

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.

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

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. 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 hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ 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 và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 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 và các công ty con là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê (tiếp theo)*

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 15 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	23 - 50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.9 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 và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản 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.

**3.10 Chi phí trả trước**

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

*Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.*

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

**3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

**3.14 Các khoản dự phòng**

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và nhà phố thương mại*

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.15 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 và các công ty con (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 trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư 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.

**3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

*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.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.19 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 tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, 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 hoãn 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 năm tài chính 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 năm 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.

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Tiền gửi ngân hàng	1.368.215	500.661
Tiền đang chuyển	129	720
Các khoản tương đương tiền	20.000	1.930.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.388.344</u></b>	<b><u>2.431.381</u></b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	88.537	701.417
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (ii)	700.000	1.830.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>788.537</b>	<b>2.531.417</b>

- (i) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 7,0%/năm đến 7,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 6,0%/năm đến 7,1%/năm). Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ tại Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng, Dự án Suối Hoa (Bắc Ninh) và diện tích thương mại đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Royal City, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (ii) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với thời hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: thời hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	268.761	343.181
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	128.647	86.841
Phải thu khác	34.507	14.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>431.915</b>	<b>444.768</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	363.091	312.004
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	68.824	132.764
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.456)	(12.410)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Phải thu Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce</i>	51.924	64.126
<i>Phải thu Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	19.394	30.722
<i>Phải thu cho thuê dài hạn TTTM và phí dịch vụ liên quan từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	76.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Trả trước cho người bán	112.268	188.913
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.813	93.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.081</u></b>	<b><u>282.451</u></b>
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước		
<i>Trả trước cho Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	5.995	93.246

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	39.820	157.532
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	41.764	52.206
Phải thu về hợp tác đầu tư	3.713	4.126
Phải thu tiền đặt cọc mua bất động sản từ đại lý	-	2.372
Phải thu các khoản chi hộ	17.655	20.274
Phải thu ngắn hạn khác	79.745	96.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>182.697</u></b>	<b><u>333.110</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	128.142	175.782
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	54.555	157.328



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**8. NỢ XẤU**

Nợ xấu của Công ty và các công ty con bao gồm:

Đơn vị tính: Triệu VND

Đối tượng nợ	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (i)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại	138.285	126.829	99.729	87.319
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	622	622	74	74
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.907</b>	<b>127.451</b>	<b>99.803</b>	<b>87.393</b>

(i) Giá trị có thể thu hồi này bao gồm các khoản phải thu thương mại quá hạn với tổng giá trị 55,4 tỷ VND được đảm bảo bằng các khoản đặt cọc đã thu của khách hàng và bảo lãnh ngân hàng khi bắt đầu hợp đồng thuê.

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	828.622	(811)	887.106	(1.860)
Thành phẩm bất động sản	137.286	-	5.899	-
Hàng tồn kho khác	20.892	-	10.373	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>986.800</b>	<b>(811)</b>	<b>903.378</b>	<b>(1.860)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, căn hộ khách sạn, nhà phố thương mại để bán.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	26.458	60.589
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	4.621	8.719
Chi phí đầu tư các dự án	1.014	23.358
Tiền thuê đất trả trước	14.995	24.845
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.042	34.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.130</b>	<b>152.319</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30) (i)	258.051	268.105
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ	114.798	174.654
Chi phí sửa chữa lớn	111.029	91.450
Công cụ, dụng cụ	36.132	31.198
Tiền thuê đất trả trước	4.685	6.257
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại	19.827	11.092
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.190	10.623
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>554.712</u></b>	<b><u>593.379</u></b>

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái, một công ty trong cùng Tập đoàn, đã cho Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại (“TTTM”) tại Dự án Vincom Plaza Quang Trung và Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê TTTM.

**11. TÀI SẢN KHÁC**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 30) (i)	1.065.000	1.783.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.065.000</u></b>	<b><u>1.783.000</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 30) (i)	597.000	556.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>597.000</u></b>	<b><u>556.000</u></b>

- (i) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	115.572	182.407	3.980	11.229	52.233	365.421
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	5.738	11.001	-	2.730	332	19.801
- Phân loại lại	(131)	131	-	-	-	-
- Phân loại lại sang BĐSĐT	(28.699)	(8.803)	-	-	(27.679)	(65.181)
- Phân loại lại từ BĐSĐT	196.849	76.017	-	4.636	657	278.159
- Thanh lý, nhượng bán	(8.431)	(6.431)	(2.398)	(362)	-	(17.622)
- Điều chỉnh khác	-	(38)	-	-	-	(38)
Số dư cuối năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	15.200	54.729	1.672	6.637	5.227	83.465
- Khấu hao trong năm	5.536	24.888	303	1.855	3.767	36.349
- Phân loại lại sang BĐSĐT	(3.263)	(1.991)	-	72	(2.118)	(7.300)
- Phân loại lại từ BĐSĐT	3.061	21.025	-	1.690	64	25.840
- Thanh lý, nhượng bán	(3.204)	(3.989)	(757)	(306)	-	(8.256)
- Điều chỉnh khác	-	(4)	-	-	-	(4)
Số dư cuối năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	100.372	127.678	2.308	4.592	47.006	281.956
Số dư cuối năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Phần mềm máy tính</u>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	45.236
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.690
- Thanh lý	(139)
Số dư cuối năm	49.787
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	19.350
- Hao mòn trong năm	7.166
- Thanh lý	(115)
Số dư cuối năm	26.401
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>25.886</u>
Số dư cuối năm	<u>23.386</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	6.574.455	18.052.739	5.136.405	29.763.599
Xây dựng cơ bản hoàn thành	267.608	1.921.674	685.163	2.874.445
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	146.347	(187.589)	354.831	313.589
Phân loại lại	(115.780)	341.800	(226.020)	-
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	-	56.378	8.803	65.181
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(160.082)	(97.707)	(20.369)	(278.158)
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(1.102)	(13.946)	(5.991)	(21.039)
Điều chỉnh khác	-	(14.825)	-	(14.825)
Số dư cuối năm	6.711.446	20.058.524	5.932.822	32.702.792
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	408.986	1.578.683	1.346.508	3.334.177
Khấu hao trong năm	54.089	720.426	556.710	1.331.225
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	-	5.381	1.920	7.301
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	-	(12.768)	(13.072)	(25.840)
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	-	(1.705)	(3.564)	(5.269)
Phân loại lại	(10.481)	16.331	(5.850)	-
Điều chỉnh khác	-	(2.479)	-	(2.479)
Số dư cuối năm	452.594	2.303.869	1.882.652	4.639.115
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	6.165.469	16.474.056	3.789.897	26.429.422
Số dư cuối năm	6.258.852	17.754.655	4.050.170	28.063.677

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản là các trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 23.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 25.3.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	134.399
Dự án Vincom+ Thái Nguyên	108.973	-
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	103.448	-
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	92.312	-
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	51.034	-
Các dự án cải tạo TTTM	39.809	148.866
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	-	665.914
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.581
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	-	79.358
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	-	66.430
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	-	62.624
Các dự án khác	109.216	97.306
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>640.442</b>	<b>1.343.478</b>

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Lợi thế thương mại từ hợp nhất</u>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	18.670	75.759	152.046	246.475
Phân bổ trong năm	3.300	21.029	48.255	72.584
Số dư cuối năm	21.970	96.788	200.301	319.059
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	14.330	134.529	330.503	479.362
Số dư cuối năm	11.030	113.500	282.248	406.778

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải trả cho người bán	220.759	106.508
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.834.334	3.317.043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.055.093</u></b>	<b><u>3.423.551</u></b>

Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả

<i>Phải trả Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i>	348.467	1.204.652
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Vinpearl</i>	230.732	389.787
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	411.058	938.230
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam</i>	725.226	762.780
<i>Phải trả Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm</i>	112.381	-

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	460.737	873.307
Trả trước từ người mua khác	10.189	14.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>470.926</u></b>	<b><u>887.934</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ người mua khác</i>	470.926	887.934
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	260.911	197.823
Thuế giá trị gia tăng	33.567	12.235
Thuế thu nhập cá nhân	5.921	4.152
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	61.998
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>300.399</u></b>	<b><u>276.208</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
Chi phí xây dựng trích trước	586.384	454.404
Chi phí lãi vay phải trả	100.130	83.917
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	59.909	55.565
Lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ phải trả	30.381	27.079
Chi phí hỗ trợ lãi suất phải trả	7.297	23.358
Chi phí lương trích trước	41.933	28.895
Các khoản chi phí phải trả khác	121.073	104.734
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>947.107</b>	<b>777.952</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	944.145	776.165
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.962	1.787

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	274.198	331.199
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	368.470	246.847
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	88.977	82.581
Đặt cọc thi công mặt bằng	48.474	42.904
Phải trả về cổ tức	2.234	-
Phải trả khác	48.456	45.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>830.809</b>	<b>749.231</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	807.410	743.237
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	23.399	5.994
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.498.341	1.102.638
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(368.470)	(246.847)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.129.871</b>	<b>855.791</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	933.109	798.576
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	196.762	57.215



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	116.291	102.060
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	129.524	215.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>245.815</u></b>	<b><u>317.422</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>10.999</i>	<i>34.032</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>234.816</i>	<i>283.390</i>

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

**23. VAY VÀ NỢ**

**23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	30	19.415	19.415	18.079	18.079
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>19.415</b>	<b>19.415</b>	<b>18.079</b>	<b>18.079</b>

**23.2 Vay và nợ dài hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Trái phiếu doanh nghiệp	(i)	2.594.628	2.594.628	2.592.149	2.592.149
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	30	170.678	170.678	170.233	170.233
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.765.306</b>	<b>2.765.306</b>	<b>2.762.382</b>	<b>2.762.382</b>

- (i) Số dư cuối năm là khoản nợ trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 08 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành. Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước hạn.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>							
Số dư đầu kỳ trước	19.010.787	4.324.380	-	2.786.541	(58.420)	30.766	26.094.054
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.404.386	-	8.841	2.413.227
- Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	4.277.397	(4.277.397)	-	-	-	-	-
- Tăng vốn ở công ty con	-	-	-	-	-	2.000	2.000
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	-	5.190.927	(58.420)	41.607	28.509.281
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>							
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	-	5.190.927	(58.420)	41.607	28.509.281
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.848.058	-	453	2.848.511
- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	-	-	(5.000)	5.000	-	-
- Chia cổ tức cho cổ đồng của Công ty (i)	-	-	-	(2.445.259)	-	-	(2.445.259)
- Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát (ii)	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
- Mua cổ phiếu quỹ (iii)	-	-	(1.954.258)	-	-	-	(1.954.258)
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.588.726	(53.420)	33.870	26.950.085

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 11 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10,5%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.050 đồng). Việc chi trả cổ tức đã được thực hiện trong Quý II năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

- (ii) Ngày 18 tháng 02 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa - Công ty con, đã thông qua việc trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu, theo đó, tổng số cổ tức phải trả cho cổ đông không kiểm soát là 8.190 triệu VND.
- (iii) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HDQT-VCR ngày 30 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc mua lại cổ phần làm cổ phiếu quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại 56.500.000 cổ phần.

**24.2 Cổ phiếu**

	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
<b>Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.272.318.410</b>	<b>22.723.184</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu).

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.784.403</b>	<b>3.041.003</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.951.265	1.491.027
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	785.050	1.440.349
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	48.088	109.627
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.784.403</b>	<b>3.041.003</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	548.387	349.515
Doanh thu đối với các bên khác	2.236.016	2.691.488

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	47.314	90.044
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	81
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.314</u></b>	<b><u>90.125</u></b>

**25.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 25.1)	1.951.265	1.491.027
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 26)	862.853	636.331

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	862.853	636.331
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	450.317	1.105.557
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	75.186	165.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.388.356</u></b>	<b><u>1.907.781</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	78.572	71.140
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	620	620
Chi phí tài chính khác	885	2.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.077</u></b>	<b><u>73.881</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>162.431</b>	<b>123.963</b>
Chi phí nhân viên	15.007	9.725
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	36.826	58.898
Chi phí marketing	105.766	50.604
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.157	952
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.312	1.095
Chi phí khác	1.363	2.689
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>102.731</b>	<b>132.972</b>
Chi phí nhân viên	58.006	18.433
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.331	19.398
Chi phí dự phòng	1.676	3.425
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.706	7.209
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.182	12.659
Phí quản lý	5.830	71.848
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>265.162</b>	<b>256.935</b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý IV năm 2019 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2018: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	231.602	194.734
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(641)	12.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>230.961</b>	<b>207.361</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm nay và năm trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP Công ty Cổ phần Vinhomes Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 01 tháng 10 năm 2018)	Công ty mẹ Công ty trong cùng Tập đoàn Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn (Đến 31 tháng 12 năm 2019)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 14 tháng 01 năm 2019)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn từ ngày 28 tháng 5 năm 2019)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn (Từ 01 tháng 7 năm 2019)
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đông

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (Vincommerce) không còn là bên liên quan của Công ty. Do đó, Công ty không trình bày số dư công nợ với Vincommerce tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như là số dư công nợ với bên liên quan. Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty và Vincommerce vẫn được trình bày là giao dịch với bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	767.851	629.316
Công ty Cổ phần Vinhomes	281.258	330.467
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	211.771	99.738
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	158.075	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	70.113	73.836
Công ty Cổ phần Vinpearl	91.516	56.772
<b>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	209.501	293.171
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	530.039
Công ty Cổ phần Vinpearl	33.933	119.673
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	83.631	106.468
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	76.245
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	-	56.414
Công ty Cổ phần Vinhomes	261.861	302.830
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	33.714	37.085
	-	
<b>Nhận chuyển nhượng tài sản</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	2.513.757
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	2.081.046
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	239.581	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	388.414
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	489.763
	-	
<b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	98.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	220.000	-
	-	
<b>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	796.000	585.000
	-	
<b>Thu hồi gốc vay</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	2.613.600



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7.200	169.080
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	90.989	8.403
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	84.791
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	91.627	192.261
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	96.318	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	96.966
<b>Cổ tức phải trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	449.101	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	788.582	-
<b>Cổ tức đã trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	449.101	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	788.582	-

**Số dư công nợ với các bên liên quan**

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	-	64.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	19.394	30.722
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	17.972	12.069
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	31.458	25.847
		<b>68.824</b>	<b>132.764</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

30. **NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)*

*Đơn vị tính: Triệu VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Trả trước tiền mua dịch vụ	5.995	93.246
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Trả trước tiền mua dịch vụ	-	292
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	2.818	-
		<b>8.813</b>	<b>93.538</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu Phải thu khác	4.144	89.639
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải thu về lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.432	894
	Phải thu khác	3.713	4.126
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải thu khác	3.275	4.743
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Lãi đặt cọc phải thu	19.381	19.381
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Phải thu khác	78	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	9.557	11.879
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	3.075	-
		<b>54.555</b>	<b>157.328</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10)</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	258.051	268.105
		<b>258.051</b>	<b>268.105</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

*Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)*

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	886.000	1.682.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	101.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	Đặt cọc hợp tác đầu tư	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	98.000	-
		<b>1.065.000</b>	<b>1.783.000</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	72.000	251.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	362.000	142.000
		<b>597.000</b>	<b>556.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	220.771 9.961	375.404 14.383
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	360.058 51.000	510.046 428.184
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	339.398 9.069	1.083.686 120.966
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	716.143 9.083	762.780 -
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	109.487 2.894	- -
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	7.292
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6.470	14.302
		<b>1.834.334</b>	<b>3.317.043</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

*Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)*

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</i></b>			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	2.962	1.787
		<b>2.962</b>	<b>1.787</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	3.883
Công ty Cổ phần Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	7.695	-
	Phải trả khác	584	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	15.120	2.111
		<b>23.399</b>	<b>5.994</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	27.299
Công ty TNHH MTV Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.247	7.054
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.124	2.664
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đặt cọc hợp tác đầu tư	180.000	-
	Phải trả khác	2.310	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.081	20.198
		<b>196.762</b>	<b>57.215</b>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 22)</i></b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	-	23.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	10.999	11.032
		<b>10.999</b>	<b>34.032</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2019

**30. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Vay và nợ từ bên liên quan* (Thuyết minh số 23.1 và 23.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	190.093	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.415)</i>		
<b>TỔNG CỘNG (i)</b>	<b>170.678</b>		

(i) Đây là các khoản nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	188.312	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(18.079)</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.233</b>		

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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



Phùng Thị Thanh  
 Người lập



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC  
Quý IV năm 2019

## PHỤ LỤC 1 - CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (Tiếp theo)  
Quý IV năm 2019

### PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.784.403	3.011.557	(227.154)	-8%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.388.356	1.878.335	(489.979)	-26%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.396.047	1.133.222	262.825	23%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	47.314	90.125	(42.811)	-48%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	880.231	695.868	184.363	26%

#### Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu thuần Quý IV năm 2019 giảm 227 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do: (i) doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan tăng 460 tỷ VND chủ yếu do các trung tâm thương mại mở mới trong năm 2018 đi vào hoạt động ổn định; (ii) doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 655 tỷ VND do quý IV năm 2018 có bán giao dự án lớn là Suối Hoa (Bắc Ninh). Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Lợi nhuận gộp tăng 263 tỷ do các dự án bất động sản bàn giao kỳ này có tỷ suất lợi nhuận tốt hơn.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 43 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 184 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.