

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Số: 025./2021/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDK TP.HCM**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (“Công ty”)**

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

Người thực hiện công bố thông tin: Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố:  24 giờ  72 giờ  bất thường  theo yêu cầu  định kỳ

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 30./3./2021.

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 các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**TRẦN MAI HOA**



**PHỤ LỤC 1- GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG SO VỚI NĂM TRƯỚC**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

<b>Mã số</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>	<b>Chênh lệch</b>	<b>%</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	382.561	3.433.674	(3.051.113)	-89%
22	Chi phí tài chính	428.253	275.249	153.004	56%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.005.105	4.102.673	(3.097.568)	-76%

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 hoạt động tài chính giảm 3.051 tỷ VND so với năm 2019 chủ yếu do: (i) giảm 2.992 tỷ VND lợi nhuận được chia từ công ty con; (ii) giảm 59 tỷ VND lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc.
- Chi phí tài chính tăng 153 tỷ VND chủ yếu do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 3.098 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên



**PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI NĂM TRƯỚC***Đơn vị tính: Triệu VND*

<b>Mã số</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>	<b>Chênh lệch</b>	<b>%</b>
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.328.918	9.259.257	(930.339)	-10%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	4.507.631	4.855.637	(348.006)	-7%
22	Chi phí tài chính	467.092	302.500	164.592	54%
25	Chi phí bán hàng	330.040	371.960	(41.920)	-11%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	398.568	448.658	(50.090)	-11%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.382.309	2.851.933	(469.624)	-16%

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 930 tỷ VND, trong đó: (i) doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 1.009 tỷ VND do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19; (ii) doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 122 tỷ VND chủ yếu do bàn giao 2 dự án nhà phố thương mại lớn là Mỹ Tho và Bạc Liêu. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Chi phí tài chính tăng 165 tỷ VND chủ yếu do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm theo mức giảm của doanh thu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 470 tỷ VND, tương đương với 16% so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.





## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo tài chính riêng cho năm  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận Đăng ký  
Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là vào ngày 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên (từ 5/1/2021)
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên (từ 26/5/2020)
Ông Timothy J. Daly	Thành viên (đến 5/5/2020)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên (đến 5/1/2021)

**Ban Giám đốc**

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ 16/3/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến 16/3/2021)
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính (đến 10/12/2020)

**Ban Kiểm soát**

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

**Trụ sở đăng ký**

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

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

## **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 riêng đính kèm của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 47 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc   
  
Trần Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2021, được trình bày từ trang 5 đến trang 47.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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 xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail cho năm 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 TNHH KPMG**

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 20-01-00203-21-1



Hà Vũ Định

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0414-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3065-2019-007-1



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**Mẫu B 01 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020 Triệu VND</b>	<b>1/1/2020 Triệu VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>5.137.627</b>	<b>5.364.782</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.258.786</b>	<b>1.197.520</b>
Tiền	111		358.786	1.197.520
Các khoản tương đương tiền	112		1.900.000	-
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.825.193</b>	<b>700.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	1.825.193	700.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>490.873</b>	<b>1.398.011</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	311.390	279.822
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		54.336	54.606
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	58.294	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	70.287	1.064.460
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(3.434)	(877)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>503.342</b>	<b>952.143</b>
Hàng tồn kho	141		503.342	952.143
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>59.433</b>	<b>1.117.108</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	56.717	51.225
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.181	650
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		535	233
Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	1.065.000



*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020 Triệu VND</b>	<b>1/1/2020 Triệu VND</b>
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	<b>200</b>		<b>27.888.325</b>	<b>23.670.937</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.091.938</b>	<b>1.403.223</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	1.090.000	1.400.000
Phải thu dài hạn khác	216		1.938	3.223
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.243</b>	<b>31.862</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	8.659	10.264
<i>Nguyên giá</i>	222		14.087	13.054
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(5.428)	(2.790)
Tài sản cố định vô hình	227	13	18.584	21.598
<i>Nguyên giá</i>	228		48.906	44.222
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.322)	(22.624)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>4.544.245</b>	<b>4.268.587</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		5.171.305	4.692.049
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(627.060)	(423.462)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>647.219</b>	<b>377.409</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	647.219	377.409
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>18.716.905</b>	<b>16.942.609</b>
Đầu tư vào công ty con	251	5(b)	12.730.965	12.579.789
Đầu tư vào đơn vị khác	253	5(c)	5.985.940	4.362.820
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.860.775</b>	<b>647.247</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	68.901	50.247
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.172	-
Tài sản dài hạn khác	268	11	2.789.702	597.000
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>33.025.952</b>	<b>29.035.719</b>

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020 Triệu VND</b>	<b>1/1/2020 Triệu VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>8.014.945</b>	<b>5.029.817</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.122.056</b>	<b>2.036.684</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	451.206	214.731
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	439.367	436.259
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	123.363	78.870
Phải trả người lao động	314		234	469
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	697.954	567.395
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21(a)	23.106	7.332
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	384.572	721.783
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	2.254	9.845
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.892.889</b>	<b>2.993.133</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21(b)	160.360	120.204
Phải trả dài hạn khác	337	22(c)	195.895	274.834
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	23	5.536.634	2.598.095
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>25.011.007</b>	<b>24.005.902</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>25.011.007</b>	<b>24.005.902</b>
Vốn cổ phần	411	26	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	5.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.625.098	2.619.993
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		2.619.993	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.005.105	2.619.993
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>33.025.952</b>	<b>29.035.719</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập:



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trần Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	3.811.236	3.808.486
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>29</b>	<b>3.811.236</b>	<b>3.808.486</b>
Giá vốn hàng bán	11	30	2.246.996	2.344.237
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>1.564.240</b>	<b>1.464.249</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	382.561	3.433.674
Chi phí tài chính	22	32	428.253	275.249
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		428.196	274.908
Chi phí bán hàng	25	33	162.351	156.695
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	128.919	96.375
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>1.227.278</b>	<b>4.369.604</b>
Thu nhập khác	31		34.800	12.930
Chi phí khác	32		3.608	1.186
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>31.192</b>	<b>11.744</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.258.470</b>	<b>4.381.348</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	255.537	278.675
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	36	(2.172)	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>1.005.105</b>	<b>4.102.673</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

WF Người lập:



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Lâm Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>1.258.470</b>	<b>4.381.348</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		220.815	145.108
Các khoản dự phòng	03		(5.034)	3.045
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(382.158)	(3.433.674)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		428.196	274.908
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>1.520.289</b>	<b>1.370.735</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		14.751	128.890
Biến động hàng tồn kho	10		453.395	(179.813)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		82.362	(371.750)
Biến động chi phí trả trước	12		(25.810)	40.036
			<b>2.044.987</b>	<b>988.098</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(381.953)	(257.653)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(220.327)	(226.118)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.442.707</b>	<b>504.327</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(4.368.186)	(3.903.066)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		750.000	1.596.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		111	-
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.743.193)	(305.000)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		2.518.000	2.697.293
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(36.177)	(380.000)
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		-	1.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		577.521	3.335.094
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(3.301.924)</b>	<b>3.041.321</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(1.954.258)
Tiền thu từ đi vay	33		2.920.483	-
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(2.445.245)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2.920.483</b>	<b>(4.399.503)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.061.266</b>	<b>(853.855)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>1.197.520</b>	<b>2.051.375</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>2.258.786</b>	<b>1.197.520</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

✓ Người lập:



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

✓ Người duyệt:



Trần Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này*

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

## **1. Đơn vị báo cáo**

### **(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

### **(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

### **(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh**

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.

### **(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 695 nhân viên (1/1/2020: 1.076 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng này được lập 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.

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 25 tháng 3 năm 2021. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

### **(b) Cơ sở đo lường**

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **(c) Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

#### **(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo**

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính riêng này được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“Triệu VND”).

### **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

#### **(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **(b) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

#### **(c) Các khoản đầu tư**

##### **(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(ii) Đầu tư vào công ty con**

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng trung tâm thương mại trong đó Công ty sẽ có toàn quyền vận hành và quản lý các trung tâm thương mại khi hoàn thành và sẵn sàng để hoạt động thương mại. Một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại sẽ được phân chia với đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được chuyển giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này tài sản sẽ được phân loại lại vào bất động sản đầu tư.

**(d) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác**

Phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

**(e) Hàng tồn kho**

**(i) 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, 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 trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(ii) Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho khác 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 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.

**(f) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

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, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 15 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 5 năm
▪ thiết bị quản lý	3 – 5 năm

**(g) Tài sản cố định vô hình**

**Phần mềm máy vi tính**

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 – 8 năm.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

#### (h) Bất động sản đầu tư

##### *Bất động sản đầu tư cho thuê*

###### *Nguyên giá*

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

###### *Khấu hao*

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |   |            |
|---|------------|
| ▪ quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị                         | 5 – 25 năm |

#### (i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

#### (j) 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng hoặc trong khoảng thời gian mà các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### (i) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng và phiếu quà tặng liên quan trực tiếp đến giao dịch bán bất động sản đầu tư và cho thuê trung tâm thương mại. Các chi phí này được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán riêng và sau đó được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh khi Công ty ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản đầu tư liên quan và cho thuê trung tâm thương mại.

#### (ii) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định hiện hành của Bộ Tài chính và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(iii) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 3 năm.

**(iv) Chi phí sửa chữa lớn**

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo trì trả trước được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc nâng cấp.

**(k) Phải trả người bán và phải trả khác**

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

**(l) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

**(m) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần**

**(i) Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí đó được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(ii) Mua lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)**

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong vốn chủ sở hữu.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **(n) Trái phiếu phát hành**

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

#### **(o) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ chưa hợp nhất trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

#### **(p) Doanh thu và thu nhập khác**

##### **(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng 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.

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 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.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **(ii) 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

#### **(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

#### **(iv) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

#### **(v) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

#### **(q) 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 riêng 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 bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

#### **(r) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

#### (s) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay gây ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

#### (t) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh bao gồm trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty trong năm trước.

## 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	358.782	1.197.500
Tiền đang chuyển	4	20
Các khoản tương đương tiền (*)	1.900.000	-
	<hr/>	<hr/>
	2.258.786	1.197.520

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9% – 4,0%/năm (2019: không).

## 5. Đầu tư tài chính

#### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.825.193	700.000

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0% – 5,1%/năm (2019: 7,1%/năm).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2020				1/1/2020			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	100%	5.779.000	(**)	(*)	100%	5.779.000	(**)
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	100%	6.009.956	(**)	(*)	100%	5.858.780	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.009	(**)	34.240.000	97,27%	562.009	(**)
▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	(*)	100%	380.000	(**)	(*)	100%	380.000	(**)
			12.730.965				12.579.789	

(\*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(\*\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này và các đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Công ty không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.





## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được mô tả như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	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.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.

#### (c) Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào các đơn vị khác bao gồm góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trị giá 5.985.940 triệu VND (1/1/2020: 4.362.820 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác), để phát triển các thành phần trung tâm mua sắm của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm mua sắm đã được hoàn thành và sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm mua sắm đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm mua sắm và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm mua sắm cho các đối tác.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	189.258	86.346
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	22.576	85.963
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	99.556	107.513
	<hr/>	<hr/>
	311.390	279.822

Trong đó:

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	-	64.938
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	1.252
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	32.713
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.151	2.456
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	-	6.216
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Vinfast	14.388	635
Các công ty liên quan khác	4.657	4.792
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các khách hàng khác	291.194	166.820
	<hr/>	<hr/>
	311.390	279.822

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***7. Phải thu về cho vay****(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Lãi suất năm	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
<b>Công ty con</b>			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	10%	58.294	-

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	Năm đáo hạn	Lãi suất năm	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
<b>Các công ty con</b>				
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2019-2022	10%	190.000	500.000
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	2019-2022	10%	900.000	900.000
			1.090.000	1.400.000

**8. Phải thu ngắn hạn khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác:**

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay	56.929	51.270
Phải thu các khoản chi hộ	3.796	13.945
Đặt cọc mua các trung tâm thương mại	-	750.000
Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng	4.783	14.565
Cổ tức phải thu	-	220.000
Phải thu ngắn hạn khác	4.779	14.680
	70.287	1.064.460

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	611	4.291
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	3.567	758.182
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	11.728	242.579
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	177	19.459
Các công ty liên quan khác	11.832	16.491
	27.915	1.041.002
	27.915	1.041.002

**9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

Biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Số dư đầu năm	877	45
Tăng dự phòng trong năm	2.557	832
	3.434	877
	3.434	877

**10. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2020</b>		<b>1/1/2020</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	70.933	-	130.405	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	422.004	-	812.345	-
Hàng tồn kho khác	10.405	-	9.393	-
	503.342	-	952.143	-
	503.342	-	952.143	-

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Tài sản khác**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	-	1.065.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	2.789.702	597.000
	<b>2.789.702</b>	<b>1.662.000</b>

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. 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 cấu phần trung tâm thương mại trong tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty.

**Đặt cọc cho mục đích đầu tư chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	958.000	958.000
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.011.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	98.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	362.000
	<b>2.789.702</b>	<b>1.662.000</b>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**12. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị Triệu VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng Triệu VND</b>	<b>Tổng cộng Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	226	10.082	2.746	13.054
Tăng trong năm	-	581	810	1.391
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(122)	-	(122)
Thanh lý	-	(236)	-	(236)
Số dư cuối năm	226	10.305	3.556	14.087
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	184	2.086	520	2.790
Khấu hao trong năm	41	2.422	368	2.831
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(68)	-	(68)
Thanh lý	-	(125)	-	(125)
Số dư cuối năm	225	4.315	888	5.428
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	42	7.996	2.226	10.264
Số dư cuối năm	1	5.990	2.668	8.659

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**13. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy vi tính Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	44.222
Tăng trong năm	6.497
Thanh lý	(1.813)
Số dư cuối năm	48.906
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	22.624
Khấu hao trong năm	9.108
Thanh lý	(1.410)
Số dư cuối năm	30.322
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	21.598
Số dư cuối năm	18.584

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị Triệu VND</b>	<b>Tổng cộng Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	3.667.683	1.024.366	4.692.049
Tăng trong năm	218.340	74.351	292.691
Tăng tại thời điểm quyết toán	183.593	11.126	194.719
Chuyển sang chi phí trả trước	(2.514)	-	(2.514)
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.373)	(1.267)	(5.640)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.062.729</b>	<b>1.108.576</b>	<b>5.171.305</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	266.039	157.423	423.462
Khấu hao trong năm	114.783	90.093	204.876
Chuyển sang chi phí trả trước	(232)	-	(232)
Chuyển sang hàng tồn kho	(677)	(369)	(1.046)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>379.913</b>	<b>247.147</b>	<b>627.060</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	3.401.644	866.943	4.268.587
Số dư cuối năm	3.682.816	861.429	4.544.245

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh 23.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>2019</b> <b>Triệu VND</b>
Số dư đầu năm	377.409	371.762
Tăng trong năm	269.810	1.532.615
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(1.526.968)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	647.219	377.409
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang chiếm hơn 10% tổng giá trị như sau:

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	284.107	103.448
Dự án Vincom Plaza Sông Công	110.084	108.973
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	215.724	92.312
Các dự án khác	37.304	72.676
	<hr/>	<hr/>
	647.219	377.409
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**16. Chi phí trả trước****(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	46.416	24.541
Tiền thuê đất trả trước	-	13.236
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	3.952	4.331
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.349	9.117
	<hr/>	<hr/>
	56.717	51.225
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Công cụ và dụng cụ	14.782	20.694
Chi phí sửa chữa lớn	34.318	11.142
Chi phí đất trả trước	9.236	-
Chi phí khác	10.565	18.411
	68.901	50.247
	68.901	50.247

**17. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng trả nợ</b>	
	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan</i>	<i>128.909</i>	<i>55.290</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	33.094	32.933
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	74.315	3.944
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	1.045	3.385
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	9.230	9.083
Các bên liên quan khác	11.225	5.945
<i>Phải trả nhà thầu xây dựng</i>	<i>38.198</i>	<i>15.058</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>284.099</i>	<i>144.383</i>
	451.206	214.731
	451.206	214.731

**18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	395.196	433.041
Trả trước khác	44.171	3.218
	439.367	436.259
	439.367	436.259



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>1/1/2020</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã nộp</b>	<b>Chuyển/</b>	<b>31/12/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>trong năm</b>	<b>trong năm</b>	<b>(cán trừ)</b>	<b>Triệu VND</b>
		<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	
Thuế giá trị gia tăng	-	361.390	(149.231)	(201.325)	10.834
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.187	255.537	(220.327)	(380)	110.017
Thuế thu nhập cá nhân	3.683	35.353	(36.524)	-	2.512
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	32.946	(32.946)	-	-
Các loại thuế khác	-	964	(1.148)	184	-
	<b>78.870</b>	<b>686.190</b>	<b>(440.176)</b>	<b>(201.521)</b>	<b>123.363</b>

**20. Chi phí phải trả – ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Lãi vay phải trả	131.580	103.993
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	47.179	22.809
Chi phí xây dựng trích trước	392.039	359.167
Chi phí phải trả khác	127.156	81.426
	<b>697.954</b>	<b>567.395</b>

**Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Các bên liên quan khác	1.000	1.393

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Doanh thu chưa thực hiện****(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	23.106	7.332

**(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	183.466	127.536
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(23.106)	(7.332)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	160.360	120.204

**(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Các bên liên quan khác	13	183

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	-	308.888
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	265.832	274.198
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	90.332	106.401
Cổ tức phải trả	14	14
Đặt cọc xây dựng quầy hàng	11.205	16.341
Phải trả khác	17.189	15.941
	<hr/>	<hr/>
	384.572	721.783
	<hr/>	<hr/>

**(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	18	119.269
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	680	5.964
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	189.261
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.470	-
Các bên liên quan khác	661	141
	<hr/>	<hr/>
	2.829	314.635
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(c) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	286.227	293.601
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(90.332)	(18.767)
	<hr/>	<hr/>
	195.895	274.834
	<hr/>	<hr/>

**(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2020</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2020</b> <b>Triệu VND</b>
Phải trả các bên liên quan khác	8.833	6.866
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**23. Trái phiếu phát hành dài hạn**

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.598.973	2.598.095	Ngày 8 tháng 3 năm 2022	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một năm điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.937.661	-	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 9,5% đến 10% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một quý điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ từ 3,25% – 3,5%.	(**)
	<u>5.536.634</u>	<u>2.598.095</u>			

(\*) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại được sở hữu bởi các công ty con.

(\*\*) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**24. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho diện tích thương mại và nhà phố thương mại.

Biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong năm như sau:

	<b>2020</b> <b>Triệu VND</b>
Số dư đầu năm	9.845
Dự phòng trong năm	1.888
Dự phòng sử dụng trong năm	(624)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(8.855)
	<hr/>
Số dư cuối năm	2.254
	<hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***25. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	<b>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ Triệu VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND</b>	<b>Tổng cộng Triệu VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019</b>	23.288.184	46.983	-	-	967.579	24.302.746
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.102.673	4.102.673
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	(1.954.258)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	(2.445.259)	(2.445.259)
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	2.619.993	24.005.902
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.005.105	1.005.105
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***26. Vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	<b>31/12/2020 &amp; 1/1/2020</b>	
	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Triệu VND</b>
Số dư đầu năm	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(56.500.000)	(565.000)
Số dư cuối năm	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

**27. Cổ tức**

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã quyết định không chia cổ tức (cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND)).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	988.519	834.885
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.709.911	1.574.595
Sau 5 năm	1.749.765	1.559.295
	<hr/>	<hr/>
	4.448.195	3.968.775

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê*

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	<b>31/12/2020</b>	<b>1/1/2020</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	10.389	10.389
Trong vòng 2 đến 5 năm	41.554	41.554
Sau 5 năm	417.868	428.256
	<hr/>	<hr/>
	469.811	480.199

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 ước tính là 565.960 triệu VND (1/1/2020: 1.076.191 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(c) Các cam kết khác**

*Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty chuyển tiền cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

*Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại*

Như đã trình bày ở Thuyết minh 11, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 290.471 triệu VND (1/1/2020: 3.825.914 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

**29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.099.780	1.859.727
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.441.940	1.572.013
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	260.420	356.096
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	9.096	20.650
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	3.811.236	3.808.486
	<hr/>	<hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.101.399	1.160.426
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	878.975	829.639
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	260.685	347.020
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	5.937	7.152
	<hr/>	<hr/>
	2.246.996	2.344.237
	<hr/>	<hr/>

**31. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Cổ tức được chia	-	2.991.810
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	382.561	441.864
	<hr/>	<hr/>
	382.561	3.433.674
	<hr/>	<hr/>

**32. Chi phí tài chính**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí lãi trái phiếu	409.529	274.028
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	18.667	880
Chi phí tài chính khác	57	341
	<hr/>	<hr/>
	428.253	275.249
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***33. Chi phí bán hàng**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí nhân viên	4.806	4.432
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	122.981	77.426
Phí quản lý thương hiệu	11.705	28.167
Chi phí tiếp thị	22.790	46.181
Chi phí bán hàng khác	69	489
	<hr/>	<hr/>
	162.351	156.695
	<hr/>	<hr/>

**34. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí nhân viên	14.691	1.405
Chi phí dự phòng	2.557	832
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	361	163
Chi phí quản lý doanh nghiệp	111.306	93.750
Chi phí khác	4	225
	<hr/>	<hr/>
	128.919	96.375
	<hr/>	<hr/>

**35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí phát triển bất động sản	651.586	1.331.950
Chi phí nhân viên	116.984	281.885
Chi phí khấu hao và phân bổ	220.815	145.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.274	658.741
Phí quản lý từ công ty mẹ	241.454	283.025
Chi phí khác	70.340	68.122
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Năm hiện hành	254.335	278.675
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	1.202	-
	<hr/> 255.537	<hr/> 278.675
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời	(2.172)	-
	<hr/> 253.365	<hr/> 278.675

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.258.470	4.381.348
	<hr/>	<hr/>
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	251.694	876.270
Chi phí không được khấu trừ thuế	469	767
Thu nhập không bị tính thuế	-	(598.362)
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	1.202	-
	<hr/> 253.365	<hr/> 278.675

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**37. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan***Các điều kiện và điều khoản của giao dịch với các bên liên quan:*

Trong năm, Công ty đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận.

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
<b>Cổ đông</b>		
<b>Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội</b>		
Cổ tức phải trả	-	201.798
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</b>		
Cổ tức phải trả	-	788.582
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	239.365	323.040
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	-	7.200
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	579.587	289.495
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	796.000
Cổ tức phải trả	-	449.101
<b>Các công ty con</b>		
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	137.562	197.413
Lãi cho vay phải thu	31.627	100.250
Cho vay	40.000	305.000
Thu hồi gốc cho vay	350.000	1.037.293
Cổ tức được nhận	-	800.000
Thu hồi đặt cọc mua trung tâm thương mại	750.000	-
Đặt cọc mua trung tâm thương mại	-	750.000



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**  
**(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	159.612	206.603
Lãi cho vay phải thu	107.233	88.699
Cho vay	648.294	-
Thu hồi gốc cho vay	590.000	-
Cổ tức được nhận	-	1.900.000
Trả cho chuyển nhượng đầu tư	-	380.000
Thu nhập từ chuyển nhượng đầu tư	-	1.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	2.827
Cổ tức được nhận	-	291.810
<b>Công ty TNHH Phát triển và Đầu tư Bất động sản Hà Thành</b>		
Góp vốn	-	380.000
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.454	6.602
Mua hàng hóa và dịch vụ	156.667	314.179
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	649.806	273.485
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	108.931
Mua hàng hóa và dịch vụ	35.824	37.126
<b>Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	40.890	-
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	230	64.836
<b>Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	117.768	20.814
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	32.286
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	930.282	81.000
Lãi đặt cọc phải thu	44.587	7.812

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

(tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	37.617
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	550.294	98.000
Lãi đặt cọc phải thu	5.693	9.451
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	295.420	1.020.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	800.000
Lãi đặt cọc phải thu	56.453	90.989
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	711.641	-
<b>Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart</b>		
Lãi cho vay phải thu	25.698	-
Cho vay	878.000	-
Thu hồi gốc cho vay	878.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</b>		
Lãi cho vay phải thu	16.345	16.300
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	28.438	28.064

**38. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Bù trừ lãi phải thu với khoản phải trả	19.381	-
Chuyển từ tài sản ngắn hạn khác sang phải thu về cho vay dài hạn	648.294	-
Chuyển tài sản ngắn hạn khác sang đầu tư vào đơn vị khác	-	101.000

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**

**(tiếp theo)**


**Mẫu B 09 – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

### **39. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập:



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trần Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

