

Số: 23./2022/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

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

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

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 2021 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./2022.

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



Handwritten signature

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.274.053	3.811.236	(1.537.183)	-40%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.400.808	2.246.996	(846.188)	-38%
25	Chi phí bán hàng	118.498	162.351	(43.853)	-27%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	122.454	255.537	(133.083)	-52%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	457.392	1.005.105	(547.713)	-54%

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 năm 2021 giảm 1.537 tỷ VND, trong đó (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 1.132 tỷ VND chủ yếu do miễn tiền thuê trong thời gian giãn cách xã hội và hỗ trợ giảm giá tiền thuê cho các đối tượng khách thuê bị ảnh hưởng; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 335 tỷ VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với năm trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Chi phí bán hàng giảm 44 tỷ VND chủ yếu do: (i) Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới giảm 19 tỷ VND; (ii) Chi phí tiếp thị, chi phí bán hàng khác giảm 25 tỷ VND.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 133 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 548 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

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.891.141	8.328.918	(2.437.777)	-29%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	3.499.036	4.507.631	(1.008.594)	-22%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	387.018	275.859	111.159	40%
25	Chi phí bán hàng	201.764	330.040	(128.276)	-39%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	379.237	619.241	(240.004)	-39%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.315.013	2.382.309	(1.067.296)	-45%

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 2.438 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 1.307 tỷ VND chủ yếu do miễn tiền thuê trong thời gian giãn cách xã hội và hỗ trợ giảm giá tiền thuê cho các đối tượng khách thuê bị ảnh hưởng; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 1.145 VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu tài chính tăng 111 tỷ VND do tăng lãi từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 128 tỷ VND chủ yếu do: (i) Chi phí nhân viên giảm 21 tỷ VND và giảm Chi phí tiếp thị giảm 101 tỷ VND.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 240 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 1.067 tỷ VND 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 2021

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 Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (từ ngày 23/6/2021)
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên (đến ngày 23/6/2021)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên (đến ngày 5/1/2021)

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 7/9/2021)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính (từ ngày 7/9/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 28/10/2021)

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban Kiểm soát (từ ngày 5/10/2021)
Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban Kiểm soát (đến ngày 5/10/2021)
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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 45 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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; 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

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022



KPMG Limited
46th 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 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2022, được trình bày từ trang 5 đến trang 45.

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 2021, 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: 21-01-00203-22-1



Wang Toon Kim
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0557-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thùy Linh
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.446.116	5.137.627
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.288.471	2.258.786
Tiền	111		928.217	358.786
Các khoản tương đương tiền	112		1.360.254	1.900.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		117.755	1.825.193
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	117.755	1.825.193
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		682.679	490.873
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	382.684	311.390
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.665	54.336
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	295.000	58.294
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	48.627	70.287
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(53.297)	(3.434)
Hàng tồn kho	140	10	117.408	503.342
Hàng tồn kho	141		117.408	503.342
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.239.803	59.433
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	33.851	56.717
Thuê giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.194	2.181
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		358	535
Tài sản ngắn hạn khác	155	11	1.203.400	-

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 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		25.726.380	27.888.325
Các khoản phải thu dài hạn	210		561	1.091.938
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	-	1.090.000
Phải thu dài hạn khác	216		561	1.938
Tài sản cố định	220		20.399	27.243
Tài sản cố định hữu hình	221	12	9.220	8.659
Nguyên giá	222		17.454	14.087
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.234)	(5.428)
Tài sản cố định vô hình	227	13	11.179	18.584
Nguyên giá	228		48.958	48.906
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.779)	(30.322)
Bất động sản đầu tư	230	14	4.628.689	4.544.245
Nguyên giá	231		5.468.702	5.171.305
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(840.013)	(627.060)
Tài sản dở dang dài hạn	240		667.777	647.219
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	667.777	647.219
Đầu tư tài chính dài hạn	250		17.949.154	18.716.905
Đầu tư vào công ty con	251	5(b)	12.730.965	12.730.965
Đầu tư vào đơn vị khác	253	5(c)	5.218.189	5.985.940
Tài sản dài hạn khác	260		2.459.800	2.860.775
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	53.208	68.901
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.172	2.172
Tài sản dài hạn khác	268	11	2.404.420	2.789.702
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		30.172.496	33.025.952

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 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.704.097	8.014.945
Nợ ngắn hạn	310		1.387.945	2.122.056
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	423.576	451.206
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	241.113	439.367
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	31.124	123.363
Phải trả người lao động	314		-	234
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	382.301	697.954
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21(a)	23.764	23.106
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	284.362	384.572
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	1.705	2.254
Nợ dài hạn	330		3.316.152	5.892.889
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21(b)	166.088	160.360
Phải trả dài hạn khác	337	22(c)	184.072	195.895
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	23	2.965.992	5.536.634
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		25.468.399	25.011.007
Vốn chủ sở hữu	410	25	25.468.399	25.011.007
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		4.082.490	3.625.098
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		3.625.098	2.619.993
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		457.392	1.005.105
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		30.172.496	33.025.952

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

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 2021

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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	2.274.053	3.811.236
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	28	2.274.053	3.811.236
Giá vốn hàng bán	11	29	1.400.808	2.246.996
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		873.245	1.564.240
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	400.774	382.561
Chi phí tài chính	22	31	454.269	428.253
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		454.165	428.196
Chi phí bán hàng	25	32	118.498	162.351
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	130.150	128.919
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		571.102	1.227.278
Thu nhập khác	31		11.504	34.800
Chi phí khác	32		2.760	3.608
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		8.744	31.192
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		579.846	1.258.470
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	122.454	255.537
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	35	-	(2.172)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		457.392	1.005.105

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

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 2021
(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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		579.846	1.258.470
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		227.783	220.815
Các khoản dự phòng	03		49.314	(5.034)
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(400.692)	(382.158)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		454.165	428.196
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		910.416	1.520.289
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(21.921)	14.751
Biến động hàng tồn kho	10		385.934	453.395
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(431.330)	82.362
Biến động chi phí trả trước	12		34.362	(25.810)
			877.461	2.044.987
Tiền lãi vay đã trả	14		(504.381)	(381.953)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(208.771)	(220.327)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		164.309	1.442.707
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.342.409)	(4.368.186)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		827.573	750.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		207	111
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.158.396)	(2.743.193)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		4.719.294	2.518.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(36.177)
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		419.107	577.521
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.465.376	(3.301.924)

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 2021
(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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.920.483
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.600.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.600.000)	2.920.483
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		29.685	1.061.266
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		2.258.786	1.197.520
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	2.288.471	2.258.786

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

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 2021

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 2021, Công ty có 705 nhân viên (1/1/2021: 695 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 2 công ty con sở hữu trực tiếp (1/1/2021: 4 công ty con sở hữu trực tiếp).

(e) Sự kiện quan trọng trong năm

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang có ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề sản xuất kinh doanh. Tình hình này có thể gây ra những yếu tố không chắc chắn và ảnh hưởng đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty đã và đang liên tục theo dõi các diễn biến và đánh giá tác động tài chính đối với việc định giá tài sản, các khoản dự phòng và nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán về các vấn đề khác nhau trước diễn biến của tình hình dịch bệnh, sử dụng thông tin tốt nhất có được tính đến ngày lập 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 2021
(tiếp theo)

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

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 24 tháng 3 năm 2022. 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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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) 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.

(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 dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. 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 giả 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 phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 ước tính để bán sản phẩm.

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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(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) **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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(i) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng 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 pháp luật hiện hành 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.

(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) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(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) 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)

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2021

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.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021

Cổ phiếu quỹ chỉ được ghi nhận đối với việc mua lại các cổ phiếu lẻ phát sinh khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu theo phương án đã được thông qua, hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ theo yêu cầu của cổ đông. Cổ phiếu lẻ là cổ phiếu đại diện cho phần vốn cổ phần hình thành do gộp các phần lẻ cổ phần chia theo tỉ lệ cho nhà đầu tư. Trong tất cả các trường hợp khác, khi mua lại cổ phiếu mà trước đó đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, mệnh giá của các cổ phiếu mua lại phải được ghi giảm trừ vào vốn cổ phần và Công ty sẽ thực hiện các thủ tục giảm vốn điều lệ tương đương với tổng mệnh giá cổ phiếu mà Công ty mua lại. Chênh lệch giữa mệnh giá của cổ phiếu mua lại và giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Đối với những cổ phiếu mua lại có thể được bán sau đó, khi cổ phiếu quỹ được bán để phát hành lại sau đó, giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền. Bất kỳ chênh lệch nào giữa số tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại đều được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 do các thay đổi trong các quy định pháp luật áp dụng đối với việc mua lại cổ 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

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

(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.

(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 trước hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty trong năm trước.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	928.211	358.782
Tiền đang chuyển	6	4
Các khoản tương đương tiền (*)	1.360.254	1.900.000
	2.288.471	2.258.786

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0% – 7,5%/năm (1/1/2021: 2,9% – 4,0%/năm).

5. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	117.755	1.825.193

(*) 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 3,70% – 6,03%/năm (1/1/2021: 4,0% – 5,1%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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

	31/12/2021				1/1/2021			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc) (i)	(*)	100%	12.168.956	(**)	(*)	100%	6.009.956	(**)
▪ 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 Vincom Retail Miền Nam (ii)	-	-	-	-	(*)	100%	5.779.000	(**)
▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (i)	-	-	-	-	(*)	100%	380.000	(**)
			<u>12.730.965</u>				<u>12.730.965</u>	

(*) 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 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 các năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

(i) Theo Quyết định số 01/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc. Sau khi sáp nhập, vào ngày 2 tháng 7 năm 2021, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã đổi tên thành Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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) Theo Quyết định số 02/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Thông tin chi tiết của các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được mô tả như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, 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.
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.

(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 5.218.189 triệu VND (1/1/2021: 5.985.940 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 thương mại của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm thương mại đã được hoàn thành và sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm thương mại đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm thương mại và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm thương mại 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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	254.492	189.258
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	57.792	22.576
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	70.400	99.556
	<hr/>	<hr/>
	382.684	311.390
	<hr/>	<hr/>

Trong đó:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	15.349	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Vinfast	4.130	14.388
Các công ty liên quan khác	12.467	5.808
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các khách hàng khác	350.738	291.194
	<hr/>	<hr/>
	382.684	311.390
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Công ty con			
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	10%	-	58.294
Các bên liên quan khác			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	10%	295.000	-
		295.000	58.294

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	Lãi suất năm	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các công ty con			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	8,1% - 9,8%	-	190.000
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	8,1% - 9,8%	-	900.000
		-	1.090.000

8. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay	38.596	56.929
Phải thu các khoản chi hộ	2.068	3.796
Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng	4.783	4.783
Phải thu ngắn hạn khác	3.180	4.779
	48.627	70.287

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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**

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	40	611
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	3.567
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	2.810	11.728
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	10.221	8.589
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	-
Các công ty liên quan khác	9.055	3.420
	27.710	27.915

9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	3.434	877
Tăng dự phòng trong năm	49.883	2.557
Xóa số dự phòng trong năm	(20)	-
	53.297	3.434

10. Hàng tồn kho

	31/12/2021		1/1/2021	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	98.158	-	70.933	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	9.521	-	422.004	-
Hàng tồn kho khác	9.729	-	10.405	-
	117.408	-	503.342	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

(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**

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	1.203.400	-
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	2.404.420	2.789.702
	3.607.820	2.789.702

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.584.000	958.000
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.203.400	1.011.282
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
	3.607.820	2.789.702

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021****(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**

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	226	10.305	3.556	14.087
Tăng trong năm	-	3.866	160	4.026
Thanh lý	-	(613)	(46)	(659)
Số dư cuối năm	226	13.558	3.670	17.454
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	225	4.315	888	5.428
Khấu hao trong năm	1	2.534	641	3.176
Thanh lý	-	(324)	(46)	(370)
Số dư cuối năm	226	6.525	1.483	8.234
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	1	5.990	2.668	8.659
Số dư cuối năm	-	7.033	2.187	9.220

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

(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

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	48.906
Tăng trong năm	52
	<hr/>
Số dư cuối năm	48.958
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	30.322
Khấu hao trong năm	7.457
	<hr/>
Số dư cuối năm	37.779
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	18.584
Số dư cuối năm	11.179
	<hr/> <hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

(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**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.062.729	1.108.576	5.171.305
Tăng trong năm	293.406	51.098	344.504
Giảm do quyết toán	(47.107)	-	(47.107)
Số dư cuối năm	4.309.028	1.159.674	5.468.702
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	379.913	247.147	627.060
Khấu hao trong năm	119.658	93.295	212.953
Số dư cuối năm	499.571	340.442	840.013
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.682.816	861.429	4.544.245
Số dư cuối năm	3.809.457	819.232	4.628.689

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 2021, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

(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**

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	647.219	377.409
Tăng trong năm	20.558	269.810
Số dư cuối năm	<u>667.777</u>	<u>647.219</u>

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	294.176	284.107
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	237.588	215.724
Dự án Vincom Plaza Sông Công	111.268	110.084
Các dự án khác	24.745	37.304
	<u>667.777</u>	<u>647.219</u>

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	27.595	46.416
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.875	3.952
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.381	6.349
	<u>33.851</u>	<u>56.717</u>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Công cụ và dụng cụ	14.468	14.782
Chi phí sửa chữa lớn	29.475	34.318
Chi phí đất trả trước	5.572	9.236
Chi phí khác	3.693	10.565
	<u>53.208</u>	<u>68.901</u>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

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

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng	
	trả nợ	
	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	81.335	33.094
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	121.644	74.315
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	34.398	9.230
Các bên liên quan khác	22.239	12.270
<i>Phải trả nhà thầu xây dựng</i>	35.274	38.198
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	128.686	284.099
	423.576	451.206
	423.576	451.206

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	187.547	395.196
Trả trước khác	53.566	44.171
	241.113	439.367
	241.113	439.367

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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

	1/1/2021 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2021 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	10.834	108.334	(110.923)	8.245
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110.017	120.378	(208.771)	21.624
Thuế thu nhập cá nhân	2.512	23.449	(24.706)	1.255
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	13.854	(13.854)	-
Các loại thuế khác	-	194	(194)	-
	123.363	266.209	(358.448)	31.124

20. Chi phí phải trả – ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Lãi vay phải trả	51.182	131.580
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	66.414	47.179
Chi phí xây dựng trích trước	208.055	392.039
Chi phí lương phải trả	13.804	37.441
Chi phí phải trả khác	42.846	89.715
	382.301	697.954

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan khác	1.885	1.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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**

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	23.764	23.106

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	189.852	183.466
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(23.764)	(23.106)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	166.088	160.360

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan khác	-	13

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

(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**

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	135.319	265.832
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	99.456	90.332
Quỹ bảo trì phải trả	18.166	12.809
Đặt cọc xây dựng quầy hàng	12.207	11.205
Cổ tức phải trả	14	14
Phải trả khác	19.200	4.380
	<hr/> 284.362	<hr/> 384.572

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	18
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	13.489	680
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	4.400	1.470
Các bên liên quan khác	2	661
	<hr/> 17.891	<hr/> 2.829

(c) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	283.528	286.227
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(99.456)	(90.332)
	<hr/> 184.072	<hr/> 195.895

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Phải trả các bên liên quan khác	15.497	8.833
	<hr/> 15.497	<hr/> 8.833

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 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		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	2.965.992	2.937.661	Ngày 17/4/2023, ngày 27/4/2023 và ngày 26/8/2025	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% hoặc 3,5%.	(*)
	<u>2.965.992</u>	<u>5.536.634</u>			

(*) 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 2021
(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 điện tích thương mại và nhà phố thương mại.

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

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	2.254	9.845
Dự phòng trong năm	1.632	1.888
Dự phòng sử dụng trong năm	-	(624)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.181)	(8.855)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.705	2.254

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 (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

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	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
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	457.392	457.392
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (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:

	31/12/2021 & 1/1/2021	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	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. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

27. 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 kỳ kế toán như sau:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	814.931	988.519
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.620.592	1.709.911
Sau 5 năm	1.879.736	1.749.765
	4.315.259	4.448.195

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (tiếp theo)

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

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:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	14.275	10.389
Trong vòng 2 đến 5 năm	57.099	41.554
Sau 5 năm	537.972	417.868
	609.346	469.811

(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 2021 ước tính là 171.611 triệu VND (1/1/2021: 565.960 triệu VND).

(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 tại Thuyết minh 5(c) và 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 88.983 triệu VND (1/1/2021: 290.471 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**
(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. 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:

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Tổng doanh thu	967.633	2.099.780
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.106.812	1.441.940
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	195.974	260.420
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	3.634	9.096
Doanh thu thuần	<u>2.274.053</u>	<u>3.811.236</u>

29. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán	484.461	1.101.399
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	745.676	878.975
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	159.626	260.685
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	11.045	5.937
	<u>1.400.808</u>	<u>2.246.996</u>

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	400.774	382.561

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***31. Chi phí tài chính**

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu	414.900	409.529
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	39.265	18.667
Chi phí tài chính khác	104	57
	<hr/>	<hr/>
	454.269	428.253

32. Chi phí bán hàng

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	103.615	122.981
Chi phí tiếp thị	10.366	22.790
Chi phí bán hàng khác	4.517	16.580
	<hr/>	<hr/>
	118.498	162.351

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí dự phòng	49.883	2.557
Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.124	111.306
Chi phí khác	143	15.056
	<hr/>	<hr/>
	130.150	128.919

34. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản	99.203	651.586
Chi phí nhân viên	77.525	116.984
Chi phí khấu hao và phân bổ	227.783	220.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	547.456	787.274
Phí quản lý từ công ty mẹ	243.921	241.454
Chi phí khác	68.310	70.340
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (tiếp theo)

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

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	122.454	254.335
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	1.202
	122.454	255.537
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời	-	(2.172)
	122.454	253.365

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	579.846	1.258.470
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	115.969	251.694
Chi phí không được khấu trừ thuế	370	469
Biến động chênh lệch tạm thời không được ghi nhận	6.115	-
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	1.202
	122.454	253.365

(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 2021
(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. 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	
	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	209.514	239.365
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.070.000	579.587
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	543.745	-
Các công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.825	137.562
Lãi cho vay phải thu	3.647	31.627
Cho vay	-	40.000
Thu hồi gốc cho vay	190.000	350.000
Thu hồi đặt cọc mua trung tâm thương mại	-	750.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	132.330	159.612
Lãi cho vay phải thu	28.392	107.233
Cho vay	229.000	648.294
Thu hồi gốc cho vay	1.187.294	590.000
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.912	6.454
Mua hàng hóa và dịch vụ	151.360	156.667
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	649.806
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	242.172	-
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Cho vay	1.150.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.150.000	-
Lãi cho vay phải thu	45.685	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.550	35.824

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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	
	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	40.890
Cho vay	295.000	-
Lãi cho vay phải thu	5.173	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.421	25.449
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	117.768
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	41.656	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	192.118	930.282
Lãi đặt cọc phải thu	116.129	44.587
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	550.294
Lãi đặt cọc phải thu	-	5.693
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	295.420
Lãi đặt cọc phải thu	65.742	56.453
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	711.641
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart		
Lãi cho vay phải thu	-	25.698
Cho vay	-	878.000
Thu hồi gốc cho vay	-	878.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Lãi cho vay phải thu	16.300	16.345
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	27.845	28.438

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
(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 phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2021 Triệu VND	2020 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

38. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2021 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 2020.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính