



Số: *06*./2022/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày *27* tháng *01* năm 2022

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

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 Quý 4 năm 2021**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày *27*./*01*./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.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.



TRẦN MAI HOA

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2021



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 39
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	40

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23/06/2021)
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 23/06/2021)
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/09/2021)
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/10/2021)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 07/09/2021)

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 05/10/2021)
Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 05/10/2021)
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Lê Hữu Lâm.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 01/2022/GUQ-VCR ngày 12 tháng 01 năm 2022.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc: 

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.896.580	7.012.397
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	3.297.060	3.050.907
111	1. Tiền		1.788.884	1.030.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.508.176	2.020.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn		190.424	1.894.314
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	190.424	1.894.314
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.487.714	1.446.089
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.166.709	817.997
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	42.620	97.136
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	295.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	142.716	545.422
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(159.331)	(14.466)
140	IV. Hàng tồn kho	8	582.918	519.889
141	1. Hàng tồn kho		582.918	519.889
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.338.464	101.198
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	41.719	69.513
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		22.965	31.150
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		380	535
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	2.273.400	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		29.976.908	32.804.035
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		6.110	8.308
216	1. Phải thu dài hạn khác		6.110	8.308
220	II. Tài sản cố định		438.775	450.233
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	426.476	430.206
222	Nguyên giá		619.021	595.633
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(192.545)	(165.427)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	12.299	20.027
228	Nguyên giá		54.443	54.391
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(42.144)	(34.364)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.268.764	27.732.173
231	1. Nguyên giá		33.609.120	33.710.220
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(7.340.356)	(5.978.047)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.255.909	959.231
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.255.909	959.231
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.007.350	3.654.090
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	395.287	514.162
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	16.032
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	1.334.420	2.789.702
269	4. Lợi thế thương mại	15	261.611	334.194
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.873.488	39.816.432

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.222.659	10.480.616
310	I. Nợ ngắn hạn		2.890.056	3.537.868
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	526.183	788.362
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	278.179	429.835
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	489.648	321.533
314	4. Phải trả người lao động		-	204
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	628.864	1.009.332
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	91.371	164.209
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	838.988	786.519
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	19.887	19.887
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		14.040	15.091
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896	2.896
330	II. Nợ dài hạn		4.332.603	6.942.748
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	100.106	86.181
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.018.370	1.072.229
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	3.137.924	5.706.162
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		76.203	78.176
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		30.650.829	29.335.816
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	30.650.829	29.335.816
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.420)	(53.420)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.288.513	7.974.003
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		7.974.003	5.592.148
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.314.510	2.381.855
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.827	34.324
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.873.488	39.816.432

Phùng Anh Quang
Người lập

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.367.010	3.252.725	5.891.141	8.328.918
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	1.367.010	3.252.725	5.891.141	8.328.918
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(903.051)	(1.680.924)	(3.499.036)	(4.507.631)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		463.959	1.571.801	2.392.105	3.821.287
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	87.389	94.442	387.018	275.859
22	7. Chi phí tài chính	26	(90.968)	(162.420)	(486.280)	(467.092)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(90.874)	(161.340)	(486.176)	(463.586)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(80.311)	(184.772)	(201.764)	(330.040)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(182.380)	(133.144)	(433.167)	(398.568)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		197.689	1.185.907	1.657.912	2.901.446
31	11. Thu nhập khác		25.886	48.767	84.095	123.527
32	12. Chi phí khác		(42.860)	(23.622)	(49.730)	(32.253)
40	13. (Lỗ)/Lợi nhuận khác		(16.974)	25.145	34.365	91.274

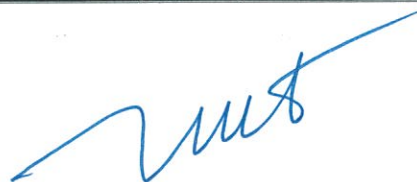
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		180.715	1.211.052	1.692.277	2.992.720
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(59.327)	(243.802)	(379.237)	(619.241)
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	28	487	7.301	1.973	8.830
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		121.875	974.551	1.315.013	2.382.309
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		121.813	974.399	1.314.510	2.381.855
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		62	152	503	454



Phùng Anh Quang
 Người lập



Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHI TIẾT	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	1.692.277	2.992.720
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.481.554	1.482.557
03	Các khoản dự phòng	143.814	(6.502)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(345.289)	(262.413)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	486.176	463.586
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	3.458.532	4.669.948
09	Thay đổi các khoản phải thu	(365.292)	(250.952)
10	Thay đổi hàng tồn kho	(50.719)	471.505
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(399.753)	43.194
12	Thay đổi chi phí trả trước	144.562	67.739
14	Tiền lãi vay đã trả	(519.699)	(386.355)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(583.690)	(592.703)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.683.941	4.022.376
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(1.567.282)	(4.377.225)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	909.820	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	5.243	112
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.258.396)	(2.875.936)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	3.671.000	1.750.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	401.827	243.664
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	1.162.212	(5.259.385)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	-	2.920.483
34	Tiền trả nợ gốc vay	(2.600.000)	(20.911)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính	(2.600.000)	2.899.572
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	246.153	1.662.563
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3.050.907	1.388.344
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3.297.060	3.050.907



Phùng Anh Quang
 Người lập



Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 2.009 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.137 nhân viên).

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 02 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (*)	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, đường Chu Huy Mân, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

(*) Trong năm, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Hà Thành và Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail miền Bắc, sau này được đổi tên thành Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép. Quyền sử dụng đất lâu dài không tính hao mòn.

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

Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

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

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

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

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

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

3.12 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.788.860	1.030.832
Tiền đang chuyển	24	75
Các khoản tương đương tiền	1.508.176	2.020.000
TỔNG CỘNG	3.297.060	3.050.907

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi và các khoản đầu tư khác bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất 4,0%/năm đến 7,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 2,9% đến 4,0%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	190.424	1.894.314
TỔNG CỘNG	190.424	1.894.314

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và khoản đầu tư bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,03%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,3%/năm). Trong đó bao gồm 90,4 tỷ VND kinh phí bảo trì cho một số dự án căn hộ và nhà phố thương mại, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	897.974	660.921
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	165.558	111.001
Phải thu khác	103.177	46.075
TỔNG CỘNG	1.166.709	817.997
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>1.043.415</i>	<i>741.157</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>123.294</i>	<i>76.840</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(159.331)	(14.466)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Trả trước cho người bán	42.620	92.799
Trả trước cho các bên liên quan	-	4.337
TỔNG CỘNG	42.620	97.136

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Phải thu về hợp tác đầu tư	69.680	457.909
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	37.528	52.635
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.727	12.728
Phải thu các khoản chi hộ	2.956	6.713
Phải thu ngắn hạn khác	19.825	15.437
TỔNG CỘNG	142.716	545.422
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	43.315	60.187
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 29)	99.401	485.235

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	461.939	-	422.004	-
Thành phẩm bất động sản	102.032	-	77.251	-
Hàng tồn kho khác	18.947	-	20.634	-
TỔNG CỘNG	582.918	-	519.889	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	27.612	46.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1.875	3.771
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.232	19.159
TỔNG CỘNG	41.719	69.513
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29) (i)	237.787	247.997
Chi phí sửa chữa lớn	131.130	164.339
Công cụ, dụng cụ	19.262	22.048
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.108	79.778
TỔNG CỘNG	395.287	514.162

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

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	2.273.400	-
TỔNG CỘNG	2.273.400	-
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	1.334.420	2.789.702
TỔNG CỘNG	1.334.420	2.789.702

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số dư đầu năm	280.898	265.426	23.766	25.543	595.633
- Mua trong năm	-	32.579	435	-	33.014
- Thanh lý, nhượng bán	(4.478)	(4.102)	(997)	(49)	(9.626)
Số dư cuối năm	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư đầu năm	22.461	120.560	12.226	10.180	165.427
- Khấu hao trong năm	4.509	23.210	2.986	2.702	33.407
- Thanh lý, nhượng bán	(2.606)	(2.610)	(1.024)	(49)	(6.289)
Số dư cuối năm	24.364	141.160	14.188	12.833	192.545
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	258.437	144.866	11.540	15.363	430.206
Số dư cuối năm	252.056	152.743	9.016	12.661	426.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	54.391
- Mua mới trong năm	52
Số dư cuối năm	54.443
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	34.364
- Hao mòn trong năm	7.780
Số dư cuối năm	42.144
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	20.027
Số dư cuối năm	12.299

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu năm	27.542.687	6.167.533	33.710.220
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	24.729	(64.408)	(39.679)
Thanh lý	(43.875)	-	(43.875)
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(12.741)	(4.805)	(17.546)
Số dư cuối năm	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu năm	3.517.613	2.460.434	5.978.047
Khấu hao trong năm	788.484	579.300	1.367.784
Thanh lý	(240)	-	(240)
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(1.733)	(3.502)	(5.235)
Số dư cuối năm	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	24.025.074	3.707.099	27.732.173
Số dư cuối năm	23.206.676	3.062.088	26.268.764

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 22.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	294.176	284.107
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	237.588	215.724
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	172.377	123.529
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	138.435	-
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	277.683	200.221
TỔNG CỘNG	1.255.909	959.231

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất</i>			<i>Tổng cộng</i>
	<i>Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)</i>	
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu năm	25.270	117.817	248.556	391.643
Phân bổ trong năm	3.300	21.028	48.255	72.583
Số dư cuối năm	28.570	138.845	296.811	464.226
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	7.730	92.471	233.993	334.194
Số dư cuối năm	4.430	71.443	185.738	261.611

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Phải trả cho người bán	262.807	430.474
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	263.376	357.888
TỔNG CỘNG	526.183	788.362

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	187.547	398.317
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	53.570	25.418
Trả trước từ người mua khác	37.062	6.100
TỔNG CỘNG	278.179	429.835

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.524	281.165
Thuế giá trị gia tăng	56.149	33.263
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	355.581	1.913
Thuế thu nhập cá nhân	3.288	5.084
Thuế và các khoản phải nộp khác	106	108
TỔNG CỘNG	489.648	321.533

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Chi phí xây dựng trích trước	272.951	467.777
Chi phí lãi vay phải trả	65.008	140.364
Chi phí bán hàng phải trả	66.414	59.531
Lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ phải trả	44.997	50.247
Chi phí lương trích trước	30.513	58.620
Các khoản chi phí phải trả khác	148.981	232.793
TỔNG CỘNG	628.864	1.009.332
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>624.781</i>	<i>1.004.035</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>4.083</i>	<i>5.297</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	225.117	269.067
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	423.536	364.032
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	91.846	82.208
Đặt cọc thi công mặt bằng	50.386	46.357
Phải trả về cổ tức	2.233	2.233
Phải trả khác	45.870	22.622
TỔNG CỘNG	838.988	786.519
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	817.958	765.694
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	21.030	20.825
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.225.755	1.220.857
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(423.536)</i>	<i>(364.032)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Đặt cọc khác	36.151	35.404
TỔNG CỘNG	1.018.370	1.072.229
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	785.048	865.470
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	233.322	206.759

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2020
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	91.371	164.209
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	100.106	86.181
TỔNG CỘNG	191.477	250.390
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	19.886	35.363
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	171.591	215.027

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Thuyết minh	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: Triệu VND			
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	19.887	19.887	19.887
TỔNG CỘNG		19.887	19.887	19.887

22.2 Vay và nợ dài hạn

Thuyết minh	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: Triệu VND			
Trái phiếu doanh nghiệp	(i)	2.965.992	2.965.992	5.534.768
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	171.932	171.394	171.394
TỔNG CỘNG		3.137.924	3.137.924	5.706.162

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/12/2021 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.965.992	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25% hoặc 3,5%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(*)

TỔNG CỘNG 2.965.992

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số dư đầu năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.592.148	(53.420)	33.870	26.953.507
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.381.855	-	454	2.382.309
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	7.974.003	(53.420)	34.324	29.335.816
Năm nay							
Số dư đầu năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	7.974.003	(53.420)	34.324	29.335.816
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.314.510	-	503	1.315.013
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	9.288.513	(53.420)	34.827	30.650.829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2020	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 10.000VND/cổ phiếu).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Tổng doanh thu	1.367.010	3.252.725
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	890.609	1.644.530
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	435.845	1.546.942
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	40.556	61.253
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.367.010	3.252.725
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	137.761	115.059
Doanh thu đối với các bên khác	1.229.249	3.137.666

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	87.389	94.442
TỔNG CỘNG	87.389	94.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

24. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2021</u>	<u>Quý IV năm 2020</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	890.609	1.644.530
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 25)	653.874	786.201

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2021</u>	<u>Quý IV năm 2020</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	653.874	786.201
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	185.012	806.896
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	64.165	87.827
TỔNG CỘNG	<u>903.051</u>	<u>1.680.924</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2021</u>	<u>Quý IV năm 2020</u>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	81.461	152.292
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.507	10.128
TỔNG CỘNG	<u>90.968</u>	<u>162.420</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2021</u>	<u>Quý IV năm 2020</u>
Chi phí bán hàng	80.311	184.772
Chi phí nhân viên	10.083	17.549
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	53.253	101.831
Chi phí marketing	14.932	61.337
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.769	1.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41	539
Chi phí khác	233	1.601
Chi phí quản lý doanh nghiệp	182.380	133.144
Chi phí nhân viên	19.207	47.500
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.024	20.324
Chi phí dự phòng	84.197	5.619
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.632	22.316
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.003	3.613
Phí quản lý	40.317	33.772
TỔNG CỘNG	262.691	317.916

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý IV năm 2021 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2020: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2021</u>	<u>Quý IV năm 2020</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	59.327	243.802
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	(487)	(7.301)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast (Trước đây là Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	Công ty trong cùng Tập đoàn

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty Cổ phần Vinhomes	253.358	284.778
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	158.147	118.725
Công ty Cổ phần Vinpearl	68.514	57.557
Công ty TNHH MTV Vinschool	19.176	53.674
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	18.322	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	15.823	38
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	126.666	151.597
Công ty Cổ phần Vinhomes	110.428	61.123
Công ty Cổ phần Vinpearl	14.311	47.930
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	27.814	39.867
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.070.000	579.587
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	192.118	930.282
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	131.396	550.294
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	649.806
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	295.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	625.992	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	242.172	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	41.656	-
Cho vay		
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.250.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	295.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	1.050.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.250.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	1.050.000
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	116.129	44.587
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	65.742	56.453
Công ty Cổ phần Vinpearl	49.658	-
Công ty Cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ	16.300	16.345
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	6.036	9.905
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	5.173	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	25.698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	82.325	23.109
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	21.107	38.179
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	17.346	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.516	15.552
		123.294	76.840
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Cho vay ngắn hạn	295.000	-
		295.000	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải thu về hợp tác đầu tư	69.680	69.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Phải thu khác	192	177
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	10.221	8.589
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Lãi đặt cọc phải thu	5.584	-
	Lãi đặt cọc phải thu	5.173	-
	Phải thu khác	360	89
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải thu về lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	3.713
	Phải thu khác	3.898	2.537
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	202.952
	Phải thu khác	2.254	3.935
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	143.990
	Lãi đặt cọc phải thu	39	612
	Phải thu khác	133	93
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Phải thu về hợp tác đầu tư	-	41.287
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.867	7.581
		99.401	485.235

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2021

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	237.787	247.997
		237.787	247.997
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.070.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.203.400	-
		2.273.400	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	657.420	657.420
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	514.000	958.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	1.011.282
		1.334.420	2.789.702
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	118.663	92.725
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	82.575	103.294
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	20.947	25.360
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	9.296	123.173
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	31.895	13.336
		263.376	357.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

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

		<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	14.491	9.747
	Phải trả khác	-	1.884
Công ty TNHH MTV Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	3.391	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	3.148	9.194
		21.030	20.825
<i>Phải trả dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đặt cọc hợp tác đầu tư	180.000	180.000
	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.774	144
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	40.362	16.018
Công ty TNHH MTV Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	3.872	6.375
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.314	4.222
		233.322	206.759
<i>Doanh thu chưa thực hiện</i> (Thuyết minh số 21)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	19.311	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	-	25.071
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	575	10.292
		19.886	35.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2021

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

Vay và nợ từ bên liên quan: (Thuyết minh số 22.1 và 22.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2021 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191.819	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(19.887)		
TỔNG CỘNG (i)	171.932		

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

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2020 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191.281	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả	(19.887)		
TỔNG CỘNG	171.394		

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

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



Phùng Anh Quang
 Người lập



Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 01 năm 2022

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2021

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.367.010	3.252.725	(1.885.715)	-58%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	903.051	1.680.924	(777.873)	-46%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	463.959	1.571.801	(1.107.842)	-70%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	87.389	94.442	(7.053)	-7%
22	Chi phí tài chính	90.968	162.420	(71.452)	-44%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	121.875	974.551	(852.676)	-87%

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

- Doanh thu thuần Quý IV năm 2021 giảm 1.886 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 754 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 1.111 tỷ 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 hoạt động tài chính giảm 7 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 71 tỷ VND do thanh toán sớm khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 852 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.