



Số: 05/2023/CV-TGD-VCR

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

- 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 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 2022

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 30/01/2023.

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



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2022

(

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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 33
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	34

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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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 22 được cấp ngày 08 tháng 09 năm 2022.

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 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 sau đây 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
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
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

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
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 43/2022/GUQ-VCR ngày 22 tháng 10 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 riêng của Công ty cho Quý IV năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2022 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 01 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.712.164	4.446.116
110	I. Tiền	4	1.580.276	2.288.471
111	1. Tiền		89.753	928.217
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.490.523	1.360.254
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		20.135	117.755
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	20.135	117.755
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		365.037	682.679
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	387.737	382.684
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		6.009	9.665
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	-	295.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	35.112	48.627
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(63.821)	(53.297)
140	IV. Hàng tồn kho	8	39.581	117.408
141	1. Hàng tồn kho		39.581	117.408
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		707.135	1.239.803
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	18.726	33.851
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		30.666	2.194
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		323	358
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	657.420	1.203.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		27.697.768	25.726.380
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		561	561
216	1. Phải thu dài hạn khác		561	561
220	II. Tài sản cố định		19.184	20.399
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	9.833	9.220
222	Nguyên giá		22.186	17.454
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.353)	(8.234)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	9.351	11.179
228	Nguyên giá		57.261	48.958
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(47.910)	(37.779)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.341.202	4.628.689
231	1. Nguyên giá		6.417.453	5.468.702
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.076.251)	(840.013)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		33.776	667.777
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	33.776	667.777
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		18.394.706	17.949.154
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	13.959.118	12.730.965
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	4.435.588	5.218.189
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.908.339	2.459.800
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	107.478	53.208
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.511	2.172
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	3.785.350	2.404.420
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.409.932	30.172.496

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.429.965	4.704.097
310	I. Nợ ngắn hạn		2.069.836	1.387.945
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	401.112	423.576
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	31.771	241.113
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	131.007	31.124
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	243.332	382.301
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		22.816	23.764
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	193.900	284.362
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21.1	1.045.484	-
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		414	1.705
330	II. Nợ dài hạn		2.360.129	3.316.152
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		176.166	166.088
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	235.123	184.072
338	3. Vay và nợ dài hạn	21.2	1.948.840	2.965.992
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		25.979.967	25.468.399
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	25.979.967	25.468.399
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		5.000	5.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.594.058	4.082.490
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.082.490	3.625.098
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		511.568	457.392
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.409.932	30.172.496

Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	582.933	642.690	2.185.800	2.274.053
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	582.933	642.690	2.185.800	2.274.053
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(353.961)	(417.867)	(1.422.049)	(1.400.808)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		228.972	224.823	763.751	873.245
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	102.349	85.688	356.604	400.774
22	7. Chi phí tài chính	25	(88.345)	(83.479)	(333.504)	(454.269)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(88.345)	(83.385)	(333.504)	(454.165)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(47.349)	(53.046)	(72.251)	(118.498)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(23.877)	(60.915)	(67.693)	(130.150)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		171.750	113.071	646.907	571.102

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		2.797	4.974	7.343	11.504
32	12. Chi phí khác		(1.286)	(1.547)	(4.698)	(2.760)
40	13. Lợi nhuận khác		1.511	3.427	2.645	8.744
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		173.261	116.498	649.552	579.846
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(39.967)	(29.508)	(151.323)	(122.454)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27	1.779	-	13.339	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		135.073	86.990	511.568	457.392



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	649.552	579.846
	<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	253.895	227.783
03	Các khoản dự phòng	9.233	49.314
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(356.604)	(400.692)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	333.489	454.165
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	889.565	910.416
09	Thay đổi các khoản phải thu	(41.352)	(21.921)
10	Thay đổi hàng tồn kho	77.827	385.934
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	120.389	(431.330)
12	Thay đổi chi phí trả trước	5.728	34.362
14	Tiền lãi vay đã trả	(300.343)	(504.381)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(56.154)	(208.771)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	695.660	164.309
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(2.430.942)	(1.342.409)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	336.000	827.573
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	-	207
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.521)	(2.158.396)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	395.000	4.719.294
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(2.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	299.608	419.107
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	(1.403.855)	2.465.376
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	-	(2.600.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	-	(2.600.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	(708.195)	29.685
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	2.288.471	2.258.786
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	1.580.276	2.288.471


Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2022

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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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 22 được cấp ngày 08 tháng 09 năm 2022.

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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 802 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 705 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 sau đây được gọi là Tập đoàn.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 04 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH 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	98,01	98,01	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
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	99,90	99,90	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
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 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 riêng là Triệu VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

Bất động sản để bán

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 phải 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, thuê 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 thành phẩm 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

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 là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào 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.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện 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 hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi 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) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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:

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

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.

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 riêng 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, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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 đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Công ty 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 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 riêng .

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 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 riêng 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 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 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 riêng.

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành 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 riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

- ▶ 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 hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. 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 với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.18 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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 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
- ▶ Tất cả 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 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.

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 giai đoạn 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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.

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Tiền gửi ngân hàng	89.720	928.211
Tiền đang chuyển	33	6
Các khoản tương đương tiền	1.490.523	1.360.254
TỔNG CỘNG	1.580.276	2.288.471

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư khác bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 6,0%/năm đến 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,0% đến 7,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	20.135	117.755
TỔNG CỘNG	20.135	117.755

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 9,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,03%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	264.519	254.492
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	86.471	57.792
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	36.747	70.400
TỔNG CỘNG	387.737	382.684
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>250.701</i>	<i>350.738</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>137.036</i>	<i>31.946</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(63.821)	(53.297)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	14.421	38.596
Đặt cọc đấu giá đất xây dựng TTTM	-	4.783
Phải thu các khoản chi hộ	18.688	2.068
Phải thu ngắn hạn khác	2.003	3.180
TỔNG CỘNG	35.112	48.627
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>15.545</i>	<i>20.917</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>19.567</i>	<i>27.710</i>

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Nguyên vật liệu	10.610	9.729
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	9.521	9.521
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	19.450	98.158
TỔNG CỘNG	39.581	117.408

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	2.107	27.595
Thuế TNDN tạm nộp	-	1.875
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.619	4.381
TỔNG CỘNG	18.726	33.851
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	26.447	29.475
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.023	14.468
Tiền thuê mặt bằng trả trước	70.312	-
Tiền thuê đất trả trước	1.449	5.572
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.247	3.693
TỔNG CỘNG	107.478	53.208

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	657.420	1.203.400
TỔNG CỘNG	657.420	1.203.400
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	3.785.350	2.404.420
TỔNG CỘNG	3.785.350	2.404.420

(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 RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	226	13.558	3.670	17.454
Tăng trong kỳ	-	2.694	2.038	4.732
Số dư cuối kỳ	226	16.252	5.708	22.186
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	226	6.525	1.483	8.234
Khấu hao trong kỳ	-	3.398	721	4.119
Số dư cuối kỳ	226	9.923	2.204	12.353
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	-	7.033	2.187	9.220
Số dư cuối kỳ	-	6.329	3.504	9.833

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	48.958
Tăng trong kỳ	4.554
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
Giảm khác	(150)
Số dư cuối kỳ	57.261
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	37.779
Hao mòn trong kỳ	9.538
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	743
Giảm khác	(150)
Số dư cuối kỳ	47.910
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	11.179
Số dư cuối kỳ	9.351

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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 kỳ	4.309.028	1.159.674	5.468.702
Mua sắm mới	404.783	117.678	522.461
Xây dựng cơ bản hoàn thành	353.403	124.916	478.319
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	(52.029)	-	(52.029)
Số dư cuối kỳ	5.015.185	1.402.268	6.417.453
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	499.571	340.442	840.013
Khấu hao trong kỳ	129.449	106.789	236.238
Số dư cuối kỳ	629.020	447.231	1.076.251
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	3.809.457	819.232	4.628.689
Số dư cuối kỳ	4.386.165	955.037	5.341.202

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.3.

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Dự án Vincom Sông Công	-	111.268
Các dự án khác	33.776	24.745
TỔNG CỘNG	33.776	667.777

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 31/12/2022		Tại 31/12/2021			
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	12.168.956	100,00	(*)	12.168.956	100,00
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	562.009	97,27	34.240.000	562.009	97,27
3	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	(*)	1.228.153	100,00	(*)	-	-
TỔNG CỘNG			13.959.118			12.730.965	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	4.435.588	5.218.189
TỔNG CỘNG	4.435.588	5.218.189

- (i) Số dư cuối năm bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Các TTTM này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty 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 các TTTM này cho đối tác.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Phải trả cho người bán	89.975	163.960
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	311.137	259.616
TỔNG CỘNG	401.112	423.576

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	25.297	187.547
Người mua trả trước khác	6.474	53.566
TỔNG CỘNG	31.771	241.113
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ các bên khác</i>	31.771	241.113
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	10.299	8.245
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.917	21.624
Thuế thu nhập cá nhân	1.851	1.255
Các loại thuế khác	3.940	-
TỔNG CỘNG	131.007	31.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Chi phí xây dựng trích trước	33.820	208.055
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	47.276	66.414
Lãi vay phải trả	49.408	51.182
Chi phí lương trích trước	25.381	13.804
Chi phí phải trả khác	87.447	42.846
TỔNG CỘNG	243.332	382.301
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	236.840	380.416
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	6.492	1.885

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	34.776	135.319
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	111.099	99.456
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	20.135	18.166
Đặt cọc thi công mặt bằng	13.803	12.207
Cổ tức phải trả	14	14
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.073	19.200
TỔNG CỘNG	193.900	284.362
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	183.279	266.471
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	10.621	17.891
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	316.222	283.528
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	(111.099)	(99.456)
Đặt cọc từ bên liên quan cho mục đích đầu tư	30.000	-
TỔNG CỘNG	235.123	184.072
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	188.869	168.575
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	46.254	15.497

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

21. VAY VÀ NỢ
21.1. Vay và nợ ngắn hạn

	Tại 31/12/2022		Tại 31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	1.045.484	1.045.484	-	-
TỔNG CỘNG	1.045.484	1.045.484	-	-

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/12/2022 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.045.484	Tháng 4 năm 2023	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(*)
TỔNG CỘNG	1.045.484			

(*) 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.

21.2. Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022		Tại 31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	1.948.840	1.948.840	2.965.992	2.965.992
TỔNG CỘNG	1.948.840	1.948.840	2.965.992	2.965.992

(ii) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/12/2022 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.948.840	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
TỔNG CỘNG	1.948.840			

(**) 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số dư đầu kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	457.392	457.392
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
Năm nay						
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	511.568	511.568
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.594.058	25.979.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2022		Tại 31/12/2021	
	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 2021: 10.000VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Tổng doanh thu	582.933	642.690
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	412.246	161.914
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	93.250	435.845
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	73.476	44.307
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.961	624
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	582.933	642.690
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	462.373	573.837
Doanh thu đối với các bên liên quan	120.560	68.853

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	102.349	85.688
TỔNG CỘNG	102.349	85.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

23. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	412.246	161.914
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 24)	243.382	172.862

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	243.382	172.862
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	64.797	185.012
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	43.944	56.803
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.838	3.190
TỔNG CỘNG	<u>353.961</u>	<u>417.867</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	78.837	73.877
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.508	9.508
Chi phí tài chính khác	-	94
TỔNG CỘNG	<u>88.345</u>	<u>83.479</u>

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Chi phí bán hàng	47.349	53.046
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	14.054	47.299
Chi phí marketing và bán hàng khác	33.295	5.747
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.877	60.915
Chi phí quản lý nội bộ	17.989	30.209
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.888	30.706
TỔNG CỘNG	<u>71.226</u>	<u>113.961</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý IV năm 2022 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2021: thuế suất là 20%).

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quý IV năm 2022</i>	<i>Quý IV năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.967	29.508
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.779)	-
TỔNG CỘNG	38.188	29.508

28. 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 TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam	Công ty con (*)
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH 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 Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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

(*) Ngày 30/09/2021, Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	360.822	132.330
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	74.825
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	58.430	49.421
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	62.266	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	155.982	209.514
Công ty Cổ phần Vinhomes	132.959	151.360
Công ty Cổ phần Vinpearl	91.096	16.550
Chi phí mua tài sản		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	462.831	340.819
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.293.180	1.070.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	192.118
Tăng giá trị đặt cọc cho mục đích đầu tư do lãi cọc nhập vào khoản đặt cọc gốc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	81.170	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	242.172
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	336.000	543.745
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	41.656
Cho vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	229.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	3.250.000	295.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.150.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	1.187.294
Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam	-	190.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	3.545.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.150.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</i>	<i>Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021</i>
Lãi vay, lãi đặt cọc		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	81.170	6.036
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	28.392
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	3.647
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	65.742	65.742
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	54.547	5.173
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	38.575	116.129
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	16.300	16.300
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	45.685

Nhận chuyển nhượng cổ phần

Công ty Cổ phần Vinhomes	1.226.153	-
--------------------------	-----------	---

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 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	80.156	14.778
	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	14.913	571
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	30.133	4.130
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	11.834	12.467
		137.036	31.946
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	5.584	5.584
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Lãi vay phải thu	-	1.129
	Phải thu khác	11.912	1.681
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Lãi đặt cọc phải thu	-	10.221
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.071	9.095
		19.567	27.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2022

28. 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

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
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
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	1.203.400
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	657.420	-
		657.420	1.203.400
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.622.350	1.584.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
		3.785.350	2.404.420
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	120.595	121.644
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	57.932	81.335
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	65.992	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	32.808	34.398
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	33.810	22.239
		311.137	259.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

28. 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 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	9.895	13.489
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả khác	24	4.400
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	702	2
		10.621	17.891
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	30.000	-
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	16.254	15.947
		46.254	15.947

29. 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Yến Nhung
 Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2022

PHỤ LỤC - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	582.933	642.690	(59.757)	-9%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	353.961	417.867	(63.906)	-15%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	102.349	85.688	16.661	19%
25	Chi phí bán hàng	47.349	53.046	(5.697)	-11%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.877	60.915	(37.038)	-61%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	173.261	116.498	56.763	49%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	135.073	86.990	48.083	55%

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

- Doanh thu thuần Quý IV năm 2022 giảm 60 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 250 tỷ VND do ngành bán lẻ phục hồi tốt sau khi dịch bệnh đã được kiểm soát cùng với việc mở mới 3 Trung tâm thương mại trong Quý 2 năm 2022; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 343 tỷ VND. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 17 tỷ VND do tăng lãi từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 6 tỷ VND tương ứng với giảm doanh thu.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 37 VND chủ yếu do giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 48 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.