



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



Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 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 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 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2022.

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 2022, 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 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		10.481.806	6.826.580
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	7.019.648	3.297.060
111	1. Tiền		180.901	1.788.884
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.838.747	1.508.176
120	II. Đầu tư ngắn hạn		97.426	190.424
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	97.426	190.424
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.351.642	1.487.714
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.062.283	1.166.709
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	99.471	42.620
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	-	295.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	381.573	142.716
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(191.685)	(159.331)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.178.127	582.918
141	1. Hàng tồn kho		1.178.127	582.918
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		834.963	1.268.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	119.002	41.719
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		49.766	22.965
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		8.775	380
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	657.420	1.203.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		32.177.007	31.046.908
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.222	6.110
216	1. Phải thu dài hạn khác		8.222	6.110
220	II. Tài sản cố định		418.007	438.775
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	407.364	426.476
222	Nguyên giá		628.672	619.021
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(221.308)	(192.545)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	10.643	12.299
228	Nguyên giá		63.007	54.443
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.364)	(42.144)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	26.514.396	26.268.764
231	1. Nguyên giá		35.199.059	33.609.120
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.684.663)	(7.340.356)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		699.496	1.255.909
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	699.496	1.255.909
260	V. Tài sản dài hạn khác		4.536.886	3.077.350
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	477.603	395.287
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		84.906	16.032
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	3.785.350	2.404.420
269	4. Lợi thế thương mại	15	189.027	261.611
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		42.658.813	37.873.488

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		9.275.421	7.222.659
310	I. Nợ ngắn hạn		5.818.481	2.890.056
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	724.826	526.183
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.215.154	278.179
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	832.693	489.648
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	726.984	628.864
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	83.196	91.371
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.159.996	838.988
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	1.065.371	19.887
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.365	14.040
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896	2.896
330	II. Nợ dài hạn		3.456.940	4.332.603
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	124.011	100.106
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.137.374	1.018.370
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	2.121.300	3.137.924
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		74.255	76.203
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		33.383.392	30.650.829
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	33.383.392	30.650.829
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		(53.137)	(53.420)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.023.308	9.288.513
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		9.288.513	7.974.003
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.734.795	1.314.510
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.312	34.827
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		42.658.813	37.873.488

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/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT
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	24.1	2.084.406	1.367.010	7.308.593	5.891.141
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	2.084.406	1.367.010	7.308.593	5.891.141
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.032.199)	(903.051)	(3.544.917)	(3.499.036)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.052.207	463.959	3.763.676	2.392.105
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	200.940	87.389	538.573	387.018
22	7. Chi phí tài chính	26	(92.124)	(90.968)	(359.155)	(486.280)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(92.124)	(93.444)	(359.155)	(486.176)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(56.855)	(80.311)	(171.973)	(201.764)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(110.128)	(182.380)	(371.266)	(433.167)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		994.040	197.689	3.399.855	1.657.912
31	11. Thu nhập khác		31.436	25.886	89.295	84.095
32	12. Chi phí khác		(2.989)	(42.860)	(16.528)	(49.730)
40	13. Lợi nhuận khác		28.447	(16.974)	72.767	34.365

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (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
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.022.487	180.715	3.472.622	1.692.277
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(266.614)	(59.327)	(807.615)	(379.237)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	35.598	487	70.822	1.973
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		791.471	121.875	2.735.829	1.315.013
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		790.984	121.813	2.734.795	1.314.510
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		487	62	1.034	503



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 HỢP NHẤT
 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	3.472.622	1.692.277
	<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)	1.451.930	1.492.420
03	Các khoản dự phòng	25.679	143.814
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(538.555)	(348.545)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	359.155	486.176
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	4.770.831	3.466.142
09	Thay đổi các khoản phải thu	(219.171)	(380.981)
10	Thay đổi hàng tồn kho	(76.152)	(52.343)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	1.284.922	(366.521)
12	Thay đổi chi phí trả trước	(167.925)	142.473
14	Tiền lãi vay đã trả	(325.771)	(519.699)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(159.009)	(583.752)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	5.107.725	1.705.319
	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	(2.538.150)	(1.567.282)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	336.000	909.820
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	2.426	5.243
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(109.394)	(2.258.396)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	502.152	3.671.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	443.224	401.827
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư	(1.363.742)	1.162.212

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	2	-
34	Tiền trả nợ gốc vay	-	(2.600.000)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	(21.397)	(21.378)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính	(21.395)	(2.621.378)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	3.722.588	246.154
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.297.060	3.050.907
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	7.019.648	3.297.061



Nguyễn Thị Yên 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 HỢP NHẤT
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 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 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 2.364 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.009 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 2022, Công ty có 04 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
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 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, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	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

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

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 2022.

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022

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 2022**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 2022

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 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Tiền gửi ngân hàng	180.755	1.788.860
Tiền đang chuyển	146	24
Các khoản tương đương tiền	<u>6.838.747</u>	<u>1.508.176</u>
TỔNG CỘNG	<u>7.019.648</u>	<u>3.297.060</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 5,1%/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).

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

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 (i)	97.426	190.424
TỔNG CỘNG	97.426	190.424

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 10,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,03%/năm).

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính: Triệu VND

	<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	773.945	897.974
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	194.112	165.558
Phải thu khác	94.226	103.177
TỔNG CỘNG	1.062.283	1.166.709
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>813.627</i>	<i>1.043.415</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>248.656</i>	<i>123.294</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(191.685)	(159.331)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>	<i>Tại 31/12/2021</i>
Trả trước cho người bán	95.419	42.620
Trả trước cho các bên liên quan	4.052	-
TỔNG CỘNG	99.471	42.620

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

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	51.707	37.528
Phải thu về hợp tác đầu tư	295.076	69.680
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	7.945	12.727
Phải thu các khoản chi hộ	10.677	2.956
Phải thu ngắn hạn khác	16.168	19.825
TỔNG CỘNG	381.573	142.716
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>67.819</i>	<i>43.315</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 29)	<i>313.754</i>	<i>99.401</i>

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2022</i>		<i>Tại 31/12/2021</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	1.130.619	-	461.939	-
Thành phẩm bất động sản	24.477	-	102.032	-
Hàng tồn kho khác	23.031	-	18.947	-
TỔNG CỘNG	1.178.127	-	582.918	-

(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 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	90.506	27.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.645
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	28.496	12.462
TỔNG CỘNG	119.002	41.719
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	327.319	237.787
Chi phí sửa chữa lớn	131.076	131.130
Công cụ, dụng cụ	12.711	19.262
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.497	7.108
TỔNG CỘNG	477.603	395.287

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	657.420	1.203.400
TỔNG CỘNG	657.420	1.203.400
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
- Tăng trong kỳ	116	14.354	3.554	96	18.120
- Chuyển sang BĐSDT	-	(1.274)	-	-	(1.274)
- Giảm khác	(5.278)	(1.917)	-	-	(7.195)
Số dư cuối kỳ	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
- Khấu hao trong kỳ	3.931	24.482	2.798	2.590	33.801
- Chuyển sang BĐSDT	-	(289)	-	-	(289)
- Giảm khác	(3.185)	(1.564)	-	-	(4.749)
Số dư cuối kỳ	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476
Số dư cuối kỳ	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	54.443
- Mua mới trong kỳ	4.921
- Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
- Giảm khác	(256)
Số dư cuối kỳ	63.007
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	42.144
- Hao mòn trong kỳ	9.733
- Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	743
- Giảm khác	(256)
Số dư cuối kỳ	52.364
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	12.299
Số dư cuối kỳ	10.643

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng</i>		<i>Tổng cộng</i>
	<i>đất, nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.454.222	381.963	1.836.185
Mua mới	2.608	-	2.608
Giảm do quyết toán	(216.341)	23.048	(193.293)
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	1.274	1.274
Chuyển sang hàng tồn kho	(48.747)	(8.088)	(56.835)
Số dư cuối kỳ	28.702.542	6.496.517	35.199.059
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Khấu hao trong kỳ	775.294	569.713	1.345.007
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	289	289
Chuyển sang hàng tồn kho	(329)	(660)	(989)
Số dư cuối kỳ	5.079.089	3.605.574	8.684.663
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	23.206.676	3.062.088	26.268.764
Số dư cuối kỳ	23.623.453	2.890.943	26.514.396

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

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 DỒ DANG**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	200.140	172.377
Dự án Vincom Plaza Điện Biên	129.661	138.435
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị	121.660	68.064
Các dự án khác	112.385	209.619
TỔNG CỘNG	699.496	1.255.909

15. **LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất</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>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối kỳ	33.000	210.288	482.549	725.837
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	28.570	138.845	296.811	464.226
Phân bổ trong kỳ	3.300	21.029	48.255	72.584
Số dư cuối kỳ	31.870	159.874	345.066	536.810
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	4.430	71.443	185.738	261.611
Số dư cuối kỳ	1.130	50.414	137.483	189.027

(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 2022

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Phải trả cho người bán	336.802	262.807
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	388.024	263.376
TỔNG CỘNG	724.826	526.183

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	1.194.835	187.547
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	18.671	53.570
Trả trước từ người mua khác	1.648	37.062
TỔNG CỘNG	1.215.154	278.179

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	721.108	74.524
Thuế giá trị gia tăng	95.247	56.149
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	11.771	355.581
Thuế và các khoản phải nộp khác	4.567	3.394
TỔNG CỘNG	832.693	489.648

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	235.342	272.951
Chi phí lãi vay phải trả	71.365	65.008
Chi phí bán hàng phải trả	73.945	66.414
Các khoản chi phí phải trả khác	346.332	224.491
TỔNG CỘNG	726.984	628.864
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	703.966	624.781
Chi phí phải trả cho các bên liên quan	23.018	4.083

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

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	453.952	225.117
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	441.421	423.536
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	97.930	91.846
Đặt cọc thi công mặt bằng	41.499	50.386
Phải trả về cổ tức	14	2.233
Phải trả khác	125.180	45.870
TỔNG CỘNG	1.159.996	838.988
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>1.074.638</i>	<i>817.958</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>85.358</i>	<i>21.030</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.352.736	1.225.755
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(441.421)</i>	<i>(423.536)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Đặt cọc khác	46.059	36.151
TỔNG CỘNG	1.137.374	1.018.370
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>897.578</i>	<i>785.048</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>239.796</i>	<i>233.322</i>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	83.196	91.371
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	124.011	100.106
TỔNG CỘNG	207.207	191.477
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>74.488</i>	<i>44.957</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>132.719</i>	<i>146.520</i>

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

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

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	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	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	19.887	19.887	19.887	19.887
TỔNG CỘNG		1.065.371	1.065.371	19.887	19.887

(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%. 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.

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	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
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	172.460	172.460	171.932	171.932
TỔNG CỘNG		2.121.300	2.121.300	3.137.924	3.137.924

(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/HN

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

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 kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	7.974.003	(53.420)	34.324	29.335.816
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.314.510	-	503	1.315.013
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	9.288.513	(53.420)	34.827	30.650.829
Năm nay							
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	9.288.513	(53.420)	34.827	30.650.829
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.734.795	-	1.034	2.735.829
- Biến động khác	-	-	-	-	283	(3.549)	(3.266)
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	12.023.308	(53.137)	32.312	33.383.392

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 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).

24. DOANH THU

24.1 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	2.084.406	1.367.010
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.906.018	890.609
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	151.935	435.845
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	26.453	40.556
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.084.406	1.367.010
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	234.674	137.761
Doanh thu đối với các bên khác	1.849.732	1.229.249

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	200.940	87.389
TỔNG CỘNG	200.940	87.389

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

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 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 24.1)	1.906.018	890.609
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 25)	898.120	653.874

25. 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	898.120	653.874
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	117.562	185.012
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	16.517	64.165
TỔNG CỘNG	<u>1.032.199</u>	<u>903.051</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	82.617	81.461
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.507	9.507
TỔNG CỘNG	<u>92.124</u>	<u>90.968</u>

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

27. 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	56.855	80.311
Chi phí nhân viên	14.209	10.083
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	13.859	53.253
Chi phí marketing	26.940	14.932
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.058	1.769
Chi phí dịch vụ mua ngoài	188	41
Chi phí khác	601	233
Chi phí quản lý doanh nghiệp	110.128	182.380
Chi phí nhân viên	28.034	19.207
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.731	20.024
Chi phí dự phòng	18.624	84.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.658	14.632
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.857	4.002
Phí quản lý	20.224	40.318
TỔNG CỘNG	166.983	262.691

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 2022 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2021: 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 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	266.614	59.327
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(35.598)	(487)
TỔNG CỘNG	231.016	58.840

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

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 Cổ phần 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	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 Kỳ	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	282.651	253.358
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	196.063	158.147
Công ty Cổ phần Vinpearl	70.275	68.514
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	20.034	18.322
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	59.037	476
Công ty Cổ phần Vinschool	53.499	19.176
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	110.418	126.666
Công ty Cổ phần Vinhomes	109.557	110.428
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	9.283	27.814
Công ty Cổ phần Vinpearl	17.651	14.311
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
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	131.396

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

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>
Lãi cọc nhập gốc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	81.170	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	336.000	625.993
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	242.172
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	41.656
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	7.870.000	295.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.250.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	8.165.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	1.250.000
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	38.575	116.129
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	110.368	5.173
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	65.742	65.742
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	49.657
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	81.170	6.036
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	16.300	16.300
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.226.153	-

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

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

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>	<u>Tại 31/12/2021</u>
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	53.084	82.325
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	99.762	21.107
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	17.382	17.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	64.553	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	13.875	2.516
		248.656	123.294
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	132.145	69.680
	Phải thu khác	132	192
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu về hợp tác đầu tư	40.425	-
	Phải thu khác	1.036	2.254
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	-	40
	Phải thu về hợp tác đầu tư	112.432	-
	Phải thu khác	24	133
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	5.584	5.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Lãi đặt cọc phải thu	-	10.221
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Phải thu về hợp tác đầu tư	10.074	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải thu khác	10.192	3.898
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	1.710	7.399
		313.754	99.401

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>	<u>Tại 31/12/2021</u>
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	227.578	237.787
Công ty Cổ phần Vinpearl	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	99.741	-
		327.319	237.787
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 16)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	59.379	118.663
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	77.932	82.575
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	126.694	94
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	25.666	20.947
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	87.612	9.296
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	10.741	31.801
		388.024	263.376

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

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>	
<u>Bên liên quan</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>	<u>Tại 31/12/2021</u>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	10.228	14.451
	Phải trả khác	69.600	40
Công ty Cổ phần Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	3.391
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	5.530	3.148
		85.358	21.030
<i>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</i>			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đặt cọc hợp tác đầu tư	180.000	180.000
	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	2.467	4.774
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	44.978	40.362
Công ty Cổ phần Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	7.263	3.872
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	5.088	4.314
		239.796	233.322
<i>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 21)</i>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	18.291	19.311
Công ty Cổ phần Vinhomes	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	25.071	25.071
Công ty Cổ phần Vinpearl	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	31.126	224
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	-	351
		74.488	44.957

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

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 2022 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Tại 31/12/2022 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	192.347	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<u>(19.887)</u>		
TỔNG CỘNG (i)	<u>172.460</u>		

(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 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
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<u>(19.887)</u>		
TỔNG CỘNG	<u>171.932</u>		

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.



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)

Mã số	Chi tiêu	Đơn vị tính: Triệu VND			
		Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021		
			Chênh lệch	%	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,084,406	1,367,010	717,396	52%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1,032,199	903,051	129,148	14%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	200,940	87,389	113,551	130%
25	Chi phí bán hàng	56,855	80,311	(23,456)	-29%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	110,128	182,380	(72,252)	-40%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	791,471	121,875	669,596	549%

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 tăng 717 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 1.015 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 chuyên nhượng bất động sản giảm 284 tỷ VND. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ tăng tương ứng với doanh thu.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 113,5 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 23 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí hoa hồng các dự án bất động sản.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 72 tỷ VND chủ yếu do giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 669,6 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.