



Số: 150./2020/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2020

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

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

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

Mã chứng khoán: VRE

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2020**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 28./10./2020.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.



**TRẦN MAI HOA**

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý III năm 2020



# 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 giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 36
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	37

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2019.

# 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 giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ hoạt động phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>8.714.067</b>	<b>5.364.782</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.854.946</b>	<b>1.197.520</b>
111	1. Tiền		854.946	1.197.520
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>		<b>1.825.193</b>	<b>700.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.825.193	700.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.784.662</b>	<b>1.398.011</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	364.440	279.822
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		77.033	54.606
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	28	508.294	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	837.082	1.064.460
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.187)	(877)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.182.942</b>	<b>952.143</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.182.942	952.143
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.066.324</b>	<b>1.117.108</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	159.922	51.225
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.676	650
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		444	233
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	1.897.282	1.065.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>26.001.450</b>	<b>23.670.937</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.091.938</b>	<b>1.403.223</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	1.090.000	1.400.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.938	3.223
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>32.337</b>	<b>31.862</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.630	10.264
222	Nguyên giá		13.352	13.054
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.722)	(2.790)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	23.707	21.598
228	Nguyên giá		53.311	44.222
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.604)	(22.624)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>4.595.700</b>	<b>4.268.587</b>
231	1. Nguyên giá		5.170.612	4.692.049
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(574.912)	(423.462)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>613.076</b>	<b>377.409</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	613.076	377.409
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>18.716.905</b>	<b>16.942.609</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	12.730.965	12.579.789
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	5.985.940	4.362.820
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>951.494</b>	<b>647.247</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	59.074	50.247
268	2. Tài sản dài hạn khác	10	892.420	597.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>34.715.517</b>	<b>29.035.719</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.201.833</b>	<b>5.029.817</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.320.068</b>	<b>2.036.684</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	503.427	214.731
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	1.504.528	436.259
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	118.842	78.870
314	4. Phải trả người lao động		609	469
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	611.428	567.395
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		59.549	7.332
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.511.506	721.783
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		10.179	9.845
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.881.765</b>	<b>2.993.133</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		129.005	120.204
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	225.846	274.834
338	3. Vay và nợ dài hạn	21	5.526.914	2.598.095
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>24.513.684</b>	<b>24.005.902</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>24.513.684</b>	<b>24.005.902</b>
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		3.127.775	2.619.993
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		2.619.993	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		507.782	2.619.993
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>34.715.517</b>	<b>29.035.719</b>



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	551.933	799.774	1.831.128	2.476.078
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	551.933	799.774	1.831.128	2.476.078
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(334.190)	(501.426)	(1.105.520)	(1.571.718)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		217.743	298.348	725.608	904.360
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	103.151	104.997	263.656	2.148.232
22	7. Chi phí tài chính	25	(117.024)	(68.831)	(275.741)	(202.449)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(116.967)	(68.745)	(275.684)	(202.109)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(9.126)	(23.171)	(50.638)	(76.614)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(18.304)	(21.620)	(60.556)	(80.794)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		176.440	289.723	602.329	2.692.735



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
31	11. Thu nhập khác		27.732	3.686	35.754	7.472
32	12. Chi phí khác		(506)	(15)	(1.433)	(364)
40	13. Lợi nhuận khác		27.226	3.671	34.321	7.108
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203.666	293.394	636.650	2.699.843
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(40.838)	(58.868)	(128.868)	(182.004)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		162.828	234.526	507.782	2.517.839



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 10 năm 2020



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thức ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thức ngày 30 tháng 9 năm 2019
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	Lợi nhuận trước thuế	636.650	2.699.843
	<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	161.601	103.519
03	Các khoản dự phòng	1.644	2.335
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(263.656)	(2.148.232)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	275.684	202.109
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>811.923</b>	<b>859.574</b>
09	Thay đổi các khoản phải thu	(53.957)	(170.383)
10	Thay đổi hàng tồn kho	(226.206)	(101.946)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	2.020.174	225.514
12	Thay đổi chi phí trả trước	(114.958)	(10.778)
14	Tiền lãi vay đã trả	(298.618)	(257.654)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(136.806)	(156.235)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>2.001.552</b>	<b>388.092</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(4.059.450)	(2.527.617)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	96.000
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	112	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.743.193)	(40.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	2.068.000	2.010.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	1.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	459.915	1.592.423
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động</b>	<b>(4.274.616)</b>	<b>1.131.806</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu	2.930.490	-
36	Cổ tức đã trả	-	(2.445.246)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>	<b>2.930.490</b>	<b>(2.445.246)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>657.426</b>	<b>(925.348)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>1.197.520</b>	<b>2.051.375</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>1.854.946</b>	<b>1.126.027</b>



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 10 năm 2020



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý III năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2020 là 824 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.076 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 30 tháng 9 năm 2020, 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 Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý III năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 10 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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, 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kỳ hoạt động.

**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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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, vật kiến trúc	5 - 15 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 5 năm
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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 giữa niên độ 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 kỳ hoạt động theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

*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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

*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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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 kỳ hoạt động, 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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 giữa niên độ 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

**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 kỳ hoạt động 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 giữa niên độ.

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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các 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 kỳ hoạt động 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 kỳ hoạt động 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 kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

**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 kỳ 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*

	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Tiền gửi ngân hàng	854.925	1.197.500
Tiền đang chuyển	21	20
Các khoản tương đương tiền	1.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.854.946</u></b>	<b><u>1.197.520</u></b>

Số dư cuối kỳ của khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,20% đến 4,25%/năm.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.825.193	700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.825.193</u></b>	<b><u>700.000</u></b>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,0% đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 7%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	220.881	86.346
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	39.556	107.513
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	104.003	85.963
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.440</b>	<b>279.822</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>235.726</i>	<i>166.820</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>128.714</i>	<i>113.002</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.187)	(877)

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	63.451	51.270
Phải thu các khoản chi hộ	9.996	13.945
Phải thu lợi nhuận được chia từ công ty con	-	220.000
Đặt cọc đầu giá đất xây dựng TTTM	4.783	14.565
Đặt cọc mua bán TTTM	750.000	750.000
Phải thu ngắn hạn khác	8.852	14.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>837.082</b>	<b>1.064.460</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>24.048</i>	<i>23.458</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>813.034</i>	<i>1.041.002</i>

**8. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Nguyên vật liệu	10.159	9.373
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.124.760	812.345
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	48.023	130.405
Hàng hóa khác	-	20
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.182.942</b>	<b>952.143</b>

(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	138.842	24.541
Tiền thuê đất trả trước	-	13.236
Thuế TNDN tạm nộp	14.950	4.331
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.130	9.117
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.922</b>	<b>51.225</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí hoa hồng tiếp thị	12.929	17.218
Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.710	20.694
Tiền thuê đất trả trước	11.236	-
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	18.199	11.142
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	1.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.074</b>	<b>50.247</b>

10. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/9/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	1.897.282	1.065.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.897.282</b>	<b>1.065.000</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	892.420	597.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>892.420</b>	<b>597.000</b>

- (i) Đây 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 trung tâm thương mại ("TTTT") 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 trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty 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 tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ hợp tác để Công ty 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu kỳ	226	10.083	2.745	13.054
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	581	75	656
Thanh lý, nhượng bán	-	(236)	-	(236)
Phân loại lại sang CCDC	-	(122)	-	(122)
Số dư cuối kỳ	226	10.306	2.820	13.352
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu kỳ	184	2.086	520	2.790
Khấu hao trong kỳ	34	1.818	273	2.125
Thanh lý, nhượng bán	-	(125)	-	(125)
Phân loại lại sang CCDC	-	(68)	-	(68)
Số dư cuối kỳ	218	3.711	793	4.722
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu kỳ	42	7.997	2.225	10.264
Số dư cuối kỳ	8	6.595	2.027	8.630

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu kỳ	44.222
- Mua trong kỳ	9.089
Số dư cuối kỳ	53.311
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu kỳ	22.624
- Hao mòn trong kỳ	6.980
Số dư cuối kỳ	29.604
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu kỳ	21.598
Số dư cuối kỳ	23.707



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng		Tổng cộng
	đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu kỳ	3.667.684	1.024.365	4.692.049
Mua sắm mới	214.666	74.352	289.018
Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.162	-	1.162
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	182.900	11.125	194.025
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(4.373)	(1.269)	(5.642)
Số dư cuối kỳ	4.062.039	1.108.573	5.170.612
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư đầu kỳ	266.039	157.423	423.462
Khấu hao trong kỳ	85.470	67.026	152.496
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(677)	(369)	(1.046)
Số dư cuối kỳ	350.832	224.080	574.912
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu kỳ	3.401.645	866.942	4.268.587
Số dư cuối kỳ	3.711.207	884.493	4.595.700

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

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
Dự án Vincom+ Thái Nguyên	109.099	108.973
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	273.448	103.448
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	197.628	92.312
Các dự án khác	32.901	72.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>613.076</b>	<b>377.409</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

STT	Tên đơn vị	Tại 30/9/2020			Tại 31/12/2019		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	6.009.956	100,00	(*)	5.858.780	100,00
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	5.779.000	100,00	(*)	5.779.000	100,00
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	(*)	380.000	100,00	(*)	380.000	100,00
4	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.730.965</b>			<b>12.579.789</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.985.940	4.362.820
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.985.940</b>	<b>4.362.820</b>

- (i) Số dư cuối kỳ 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

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
Phải trả cho người bán	333.344	159.441
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	170.083	55.290
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>503.427</b>	<b>214.731</b>

Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả

<i>Phải trả cho Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	30.664	32.933
<i>Phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty</i>	54.128	3.944

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1.499.428	433.041
Người mua trả trước khác	5.100	3.218
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.504.528</b>	<b>436.259</b>

Trong đó:

<i>Trả trước từ các bên khác</i>	1.504.528	436.259
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
<b>Phải nộp</b>		
Thuế giá trị gia tăng	31.866	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	76.665	75.187
Thuế thu nhập cá nhân	2.573	3.683
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	7.738	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.842</b>	<b>78.870</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	83.401	103.993
Chi phí xây dựng trích trước	429.480	359.167
Chi phí lương trích trước	12.104	18.878
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	36.383	22.809
Chi phí phải trả khác	50.060	62.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.428</b>	<b>567.395</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>610.910</i>	<i>566.002</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>518</i>	<i>1.393</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2020	Tại 31/12/2019
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	659.290	361.832
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	676.358	308.888
Cổ tức phải trả	14	14
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	4.300	-
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	69.140	18.767
Đặt cọc thi công mặt bằng	11.644	16.341
Các khoản phải trả, phải nộp khác	90.760	15.941
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.511.506</b>	<b>721.783</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>747.320</i>	<i>407.148</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>764.186</i>	<i>314.635</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	294.986	293.601
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(69.140)</i>	<i>(18.767)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.846</b>	<b>274.834</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>216.507</i>	<i>267.968</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>9.339</i>	<i>6.866</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2020		Tại 31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	5.526.914	5.526.914	2.598.095	2.598.095
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.526.914</b>	<b>5.526.914</b>	<b>2.598.095</b>	<b>2.598.095</b>

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 30/9/2020 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.598.754	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.928.160	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.526.914</b>			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019</b>						
Số dư đầu năm kỳ trước	23.288.184	46.983	-	-	967.579	24.302.746
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.517.839	2.517.839
- Bổ sung quỹ dự trữ vốn điều lệ	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(2.445.259)	(2.445.259)
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	-	5.000	1.035.159	24.375.326
<b>Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020</b>						
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	2.619.993	24.005.902
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	507.782	507.782
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.127.775	24.513.684

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Cổ phiếu**

	Tại 30/9/2020		Tại 31/12/2019	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
<b>Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.272.318.410</b>	<b>22.723.184</b>	<b>2.272.318.410</b>	<b>22.723.184</b>

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000VND/cổ phiếu).

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>551.933</b>	<b>799.774</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	92.699	317.264
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	368.076	402.222
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	88.148	70.959
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.010	9.329
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>551.933</b>	<b>799.774</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	428.566	618.990
Doanh thu đối với các bên liên quan	123.367	180.784

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	103.151	104.997
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.151</b>	<b>104.997</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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 III năm 2020</u>	<u>Quý III năm 2019</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	368.076	402.222
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)	220.854	215.819

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Quý III năm 2019</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	54.883	208.281
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	220.854	215.819
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	56.737	76.154
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.716	1.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>334.190</u></b>	<b><u>501.426</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Quý III năm 2019</u>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	110.927	68.525
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.040	220
Chi phí tài chính khác	57	86
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>117.024</u></b>	<b><u>68.831</u></b>

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Quý III năm 2019</u>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>9.126</b>	<b>23.171</b>
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	3.567	12.461
Chi phí marketing	3.325	4.310
Chi phí bán hàng khác	2.234	6.400
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.304</b>	<b>21.620</b>
Chi phí quản lý nội bộ	17.590	21.145
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	714	475
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.430</u></b>	<b><u>44.791</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý III năm 2020 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý III năm 2019: 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý III năm 2020</u>	<u>Quý III năm 2019</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.838	58.868
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.838</u></b>	<b><u>58.868</u></b>

**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 kỳ này và kỳ trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đông
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn (Đến 31 tháng 12 năm 2019)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	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 (Từ 01 tháng 7 năm 2019)
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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Từ 01/01/2020 đến 30/9/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/9/2019</i>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	130.808	150.218
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	130.375	143.164
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	145.380
Công ty Cổ phần Vinhomes	4.814	5.053
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	230	47.305
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	25.274	-
<b>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	155.747	285.185
Công ty Cổ phần Vinpearl	14.499	31.431
Công ty Cổ phần Vinhomes	101.443	235.632
<b>Góp vốn vào công ty con/đầu tư khác</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	492.303	289.495
Công ty Cổ phần Vinhomes	649.806	273.485
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	711.641	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	117.768	20.814
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	108.931
<b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	930.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	550.294	98.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	295.420	1.020.000
<b>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	96.000
<b>Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	-	1.000
<b>Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	91.142	182.189
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	1.541.666	1.515.895
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	182.835	167.776

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

**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)**

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Từ 01/01/2020</u> <u>đến 30/9/2020</u>	<u>Từ 01/01/2019</u> <u>đến 30/9/2019</u>
<b>Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	19.980	220.317
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	1.078.202	1.482.585
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	349.992	166.770
<b>Cho vay</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	648.294	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	40.000	40.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	878.000	-
<b>Thu hồi gốc vay</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	140.000	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	350.000	350.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	878.000	-
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	76.572	66.077
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	24.016	83.369
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	25.698	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	39.882	69.372
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	19.098	5.770
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	12.236	12.192
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	219	91.627
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72.142	66.935
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	26.749	86.701
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	37.553	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	25.698	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	10.786	5.104
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	20.453	18.622
<b>Cổ tức phải thu</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	-	1.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	291.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý III năm 2020

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 01/01/2020 đến 30/9/2020</i>	<i>Từ 01/01/2019 đến 30/9/2019</i>
<b>Cổ tức đã thu</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	220.000	900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	-	291.810
<b>Cổ tức phải trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	449.101
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	201.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	-	788.582
<b>Cổ tức đã trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	449.101
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	-	201.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	-	788.582

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 30/9/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phí dịch vụ phải thu	28.103	32.713
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phí dịch vụ phải thu	14.095	64.938
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phí dịch vụ phải thu	56.370	2.456
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Phí dịch vụ phải thu	3.921	1.252
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Phí dịch vụ phải thu	-	6.216
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Phí dịch vụ phải thu	16.089	635
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	10.136	4.792
		<b>128.714</b>	<b>113.002</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 30/9/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	12.015	4.144
	Phải thu khác	2.960	147
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Lãi vay phải thu	1.562	4.294
	Đặt cọc mua bán TTTM	750.000	750.000
	Phải thu khác	1.694	3.888
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Lãi vay phải thu	12.074	7.644
	Lợi nhuận được chia phải thu	-	220.000
	Phải thu khác	3.412	14.935
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Lãi đặt cọc phải thu	7.822	19.381
	Phải thu khác	-	78
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	21.495	16.491
		<b>813.034</b>	<b>1.041.002</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	886.000	886.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.011.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	98.000
		<b>1.897.282</b>	<b>1.065.000</b>
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	72.000	72.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	657.420	362.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
		<b>892.420</b>	<b>597.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 30/9/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17.1)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phải trả về chuyển nhượng dự án	53.018	-
	Phải trả khác	8.211	3.385
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	-	7.635
	Phải trả khác	30.664	25.298
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	54.128	3.944
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Chia sẻ lợi nhuận và phải trả khác	11.302	9.083
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	12.760	5.945
		<b>170.083</b>	<b>55.290</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 19)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	518	1.393
		<b>518</b>	<b>1.393</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	581.015	117.551
	Phải trả khác	2.007	1.718
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	73.887	2.724
	Phải trả khác	17.461	3.240
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	21.456	188.613
	Phải trả khác	956	648
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả khác	29.300	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả về chuyển nhượng vốn	36.176	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.928	141
		<b>764.186</b>	<b>314.635</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 20)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	9.339	6.866
		<b>9.339</b>	<b>6.866</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý III năm 2020

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

**Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2020:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 30/9/2020</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	508.294	10,0%	Tháng 7 và 8 năm 2021
	<b>508.294</b>		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: Không có

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2020:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 30/9/2020</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000	10,0%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	190.000	10,0%	Tháng 3 năm 2022
	<b>1.090.000</b>		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	500.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
	<b>1.400.000</b>		

**29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 10 năm 2020

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC  
Quý III năm 2020

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý III năm 2020	Quý III năm 2019	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	551.933	799.774	(247.841)	-31%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	334.190	501.426	(167.236)	-33%
22	Chi phí tài chính	117.024	68.831	48.193	70%
25	Chi phí bán hàng	9.126	23.171	(14.045)	-61%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	162.828	234.526	(71.698)	-31%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 248 tỷ VND, trong đó: Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 34 tỷ VND do ảnh hưởng của dịch Covid-19; Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 225 tỷ. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Chi phí tài chính tăng 48 tỷ VND chủ yếu do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng giảm 14 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí hoa hồng và marketing do giảm hoạt động chuyển nhượng bất động sản.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 72 tỷ VND so với kỳ trước do các nguyên nhân nêu trên.