

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý III năm 2021



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 33
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	34

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 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 Bàng Lãng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong 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 (miễn nhiệm ngày 28/10/2021)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07/09/2021)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 ngày 7 tháng 9 năm 2021.

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 2021.

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 09 năm 2021, 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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") để ngày 28 tháng 10 năm 2021.

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 Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30/9/2021	Tại 31/12/2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.879.029	5.137.627
110	I. Tiền	4	1.928.536	2.258.786
111	1. Tiền		214.536	358.786
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.714.000	1.900.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		104.359	1.825.193
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	104.359	1.825.193
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		472.547	490.873
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	437.227	311.390
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		15.567	54.336
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	58.294
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	41.250	70.287
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(21.497)	(3.434)
140	IV. Hàng tồn kho	8	266.964	503.342
141	1. Hàng tồn kho		266.964	503.342
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.106.623	59.433
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	64.439	56.717
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.719	2.181
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		465	535
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	1.040.000	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		26.448.698	27.888.325
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.938	1.091.938
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	28	-	1.090.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.938	1.938
220	II. Tài sản cố định		21.503	27.243
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.500	8.659
222	Nguyên giá		15.922	14.087
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.422)	(5.428)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.003	18.584
228	Nguyên giá		48.906	48.906
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.903)	(30.322)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.611.633	4.544.245
231	1. Nguyên giá		5.397.350	5.171.305
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(785.717)	(627.060)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		678.606	647.219
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	678.606	647.219
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		18.099.578	18.716.905
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	12.730.965	12.730.965
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	5.368.613	5.985.940
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.035.440	2.860.775
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	51.448	68.901
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		2.172	2.172
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	2.981.820	2.789.702
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.327.727	33.025.952


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30/9/2021	Tại 31/12/2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.946.320	8.014.945
310	I. Nợ ngắn hạn		1.624.577	2.122.056
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	384.455	451.206
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	424.559	439.367
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	80.432	123.363
314	4. Phải trả người lao động		-	234
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	368.037	697.954
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		25.870	23.106
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	338.033	384.572
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.191	2.254
330	II. Nợ dài hạn		3.321.743	5.892.889
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		166.394	160.360
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	198.865	195.895
338	3. Vay và nợ dài hạn	21	2.956.484	5.536.634
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		25.381.407	25.011.007
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	25.381.407	25.011.007
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		3.995.498	3.625.098
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		3.625.098	2.619.993
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		370.400	1.005.105
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.327.727	33.025.952


Nguyễn Thị Ninh
Người lập


Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính



Ngày 28 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	286.703	551.933	1.631.363	1.831.128
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	286.703	551.933	1.631.363	1.831.128
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(154.174)	(334.190)	(982.941)	(1.105.520)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.529	217.743	648.422	725.608
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	72.789	103.151	315.085	263.656
22	7. Chi phí tài chính	25	(81.762)	(117.024)	(370.791)	(275.741)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(81.762)	(116.967)	(370.781)	(275.684)
25	8. Chi phí bán hàng	26	613	(9.126)	(65.452)	(50.638)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(34.019)	(18.304)	(69.235)	(60.556)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.150	176.440	458.029	602.329

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
31	11. Thu nhập khác		1.103	27.732	6.530	35.754
32	12. Chi phí khác		(973)	(506)	(1.213)	(1.433)
40	13. Lợi nhuận khác		130	27.226	5.317	34.321
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		90.280	203.666	463.346	636.650
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(18.145)	(40.838)	(92.946)	(128.868)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		72.135	162.828	370.400	507.782



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Ninh
 Người lập

Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng

Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý III năm 2021

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	463.346	636.650
	<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	166.510	161.601
03	Các khoản dự phòng	19.001	1.644
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(315.085)	(263.656)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	370.781	275.684
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	704.553	811.923
09	Thay đổi các khoản phải thu	(86.673)	(53.957)
10	Thay đổi hàng tồn kho	236.378	(226.206)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(221.101)	2.020.174
12	Thay đổi chi phí trả trước	9.732	(114.958)
14	Tiền lãi vay đã trả	(429.631)	(298.618)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(175.281)	(136.806)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	37.977	2.001.552
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(1.365.324)	(4.059.450)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	383.573	-
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	139	112
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.850.000)	(2.743.193)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	4.719.294	2.068.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	344.091	459.915
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư	2.231.773	(4.274.616)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu	-	2.930.490
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	(2.600.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	(2.600.000)	2.930.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(330.250)	657.426
60	Tiền đầu kỳ	2.258.786	1.197.520
70	Tiền cuối kỳ	1.928.536	1.854.946

Nguyễn Thị Ninh
 Người lập

Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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 Bông Lãng 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 09 năm 2021 là 684 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 695 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 09 năm 2021, Công ty có 03 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 TNHH Vincom Retail miền Nam	100,00	100,00	Số 72 đường Lê Thánh Tôn và 45A đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố 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

(*) Trong tháng 5/2021, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Hà Thành được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail miền Bắc. Trong tháng 7/2021, Công ty TNHH Vincom Retail miền Bắc đã đổi tên thành Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 28 tháng 10 năm 2021.

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 2021

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 2021

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:

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 2021

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 2021

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 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 2021

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 2021

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 2021

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 khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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 2021

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 thuận 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 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Tiền gửi ngân hàng	214.536	358.782
Tiền đang chuyển	-	4
Các khoản tương đương tiền	1.714.000	1.900.000
TỔNG CỘNG	<u>1.928.536</u>	<u>2.258.786</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2021 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất 4,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 2,9% đến 4,0%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	104.359	1.825.193
TỔNG CỘNG	<u>104.359</u>	<u>1.825.193</u>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và khoản đầu tư trái phiếu cam kết bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 6,03%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2020: kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 5,1%/năm). Trong đó bao gồm 4,4 tỷ VND kinh phí bảo trì cho một số dự án căn hộ và shop-house, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	366.359	189.258
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	56.267	99.556
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	14.601	22.576
TỔNG CỘNG	437.227	311.390
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	414.941	291.194
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	22.286	20.196
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.497)	(3.434)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	27.923	56.929
Phải thu các khoản chi hộ	4.101	3.796
Đặt cọc đấu giá đất xây dựng TTTM	4.783	4.783
Phải thu ngắn hạn khác	4.443	4.779
TỔNG CỘNG	41.250	70.287
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	10.543	42.372
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	30.707	27.915

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Nguyên vật liệu	10.026	10.405
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	218.735	422.004
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	38.203	70.933
TỔNG CỘNG	266.964	503.342

(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 2021

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	56.821	46.416
Thuế TNDN tạm nộp	4.109	3.952
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.509	6.349
TỔNG CỘNG	64.439	56.717
Dài hạn:		
Chi phí hoa hồng tiếp thị	6.533	10.565
Công cụ dụng cụ xuất dùng	8.894	14.781
Tiền thuê đất trả trước	6.039	9.236
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	29.982	34.319
TỔNG CỘNG	51.448	68.901

10. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 30/09/2021</u>	<u>Tại 31/12/2020</u>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	1.040.000	-
TỔNG CỘNG	1.040.000	-
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	2.981.820	2.789.702
TỔNG CỘNG	2.981.820	2.789.702

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	226	10.306	3.555	14.087
Mua mới trong kỳ	-	2.117	134	2.251
Thanh lý, nhượng bán	-	(396)	(20)	(416)
Số dư cuối kỳ	226	12.027	3.669	15.922
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	226	4.314	888	5.428
Khấu hao trong kỳ	-	1.795	477	2.272
Thanh lý, nhượng bán	-	(232)	(46)	(278)
Số dư cuối kỳ	226	5.877	1.319	7.422
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	-	5.992	2.667	8.659
Số dư cuối kỳ	-	6.150	2.350	8.500

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	48.906
Mua mới trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	48.906
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	30.322
Hao mòn trong kỳ	5.581
Số dư cuối kỳ	35.903
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	18.584
Số dư cuối kỳ	13.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

13. **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc		Tổng cộng
	Máy móc, thiết bị		
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	4.062.728	1.108.577	5.171.305
Mua sắm mới	206.056	19.989	226.045
Số dư cuối kỳ	4.268.784	1.128.566	5.397.350
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	379.914	247.146	627.060
Khấu hao trong kỳ	89.205	69.452	158.657
Số dư cuối kỳ	469.119	316.598	785.717
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	3.682.814	861.431	4.544.245
Số dư cuối kỳ	3.799.665	811.968	4.611.633

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 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Dự án Vincom Plaza + Thái Nguyên	111.260	110.084
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	286.232	284.107
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	221.468	215.724
Các dự án khác	59.646	37.304
TỔNG CỘNG	678.606	647.219

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 30/9/2021			Tại 31/12/2020		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	6.389.956	100,00	(*)	6.009.956	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
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		562.009	97,27		562.009	97,27
TỔNG CỘNG			12.730.965			12.730.965	

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

(**) Trong kỳ, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành đã sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (Thuyết minh số 1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	5.368.613	5.985.940
TỔNG CỘNG	5.368.613	5.985.940

- (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 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Phải trả cho người bán	160.561	322.297
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	223.894	128.909
TỔNG CỘNG	384.455	451.206

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	410.856	395.196
Người mua trả trước khác	13.703	44.171
TỔNG CỘNG	424.559	439.367
Trong đó:		
Trả trước từ các bên khác	424.559	439.367
Trả trước từ bên liên quan	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Tại 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	43.657	10.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.838	110.017
Thuế thu nhập cá nhân	977	2.513
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	7.960	-
TỔNG CỘNG	80.432	123.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	49.472	131.580
Chi phí xây dựng trích trước	256.532	392.039
Chi phí lương trích trước	9.441	37.441
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	12.816	47.179
Chi phí phải trả khác	39.776	89.715
TỔNG CỘNG	368.037	697.954
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>364.861</i>	<i>696.954</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>3.176</i>	<i>1.000</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/09/2021	Tại 31/12/2020
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	203.058	265.832
Cổ tức phải trả	14	14
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	15.919	12.809
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	86.559	90.332
Đặt cọc thi công mặt bằng	12.246	11.205
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.237	4.380
TỔNG CỘNG	338.033	384.572
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>333.773</i>	<i>381.743</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>4.260</i>	<i>2.829</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	285.424	286.227
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(86.559)	(90.332)
TỔNG CỘNG	198.865	195.895
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>185.629</i>	<i>187.062</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>13.236</i>	<i>8.833</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 30/9/2021		Tại 31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	2.956.484	2.956.484	5.536.634	5.536.634
TỔNG CỘNG	2.956.484	2.956.484	5.536.634	5.536.634

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 30/09/2021 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.956.484	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25% hoặc 3,5%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(*)
TỔNG CỘNG	2.956.484			

(*) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020						
Số dư đầu năm kỳ trước	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 trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.127.775	24.513.684
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021						
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	370.400	370.400
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.995.498	25.381.407

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 30/9/2021		Tại 31/12/2020	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020
Tổng doanh thu	286.703	551.933
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	12.729	92.699
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	235.405	368.076
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	38.532	88.148
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	37	3.010
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	286.703	551.933
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	162.329	428.566
Doanh thu đối với các bên liên quan	124.374	123.367

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	72.789	103.151
TỔNG CỘNG	72.789	103.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	235.405	368.076
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)	133.783	220.854

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	6.511	54.883
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	133.783	220.854
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	12.825	56.737
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.055	1.716
TỔNG CỘNG	<u>154.174</u>	<u>334.190</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	75.423	110.927
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.339	6.040
Chi phí tài chính khác	-	57
TỔNG CỘNG	<u>81.762</u>	<u>117.024</u>

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý III năm 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>
Chi phí bán hàng	(613)	9.126
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	4.037	3.567
Chi phí marketing và bán hàng khác	(4.650)	5.559
Chi phí quản lý doanh nghiệp	34.019	18.304
Chi phí quản lý nội bộ	18.278	17.590
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.741	714
TỔNG CỘNG	<u>33.406</u>	<u>27.430</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2021

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý III năm 2021 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý III năm 2020: 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 2021</u>	<u>Quý III năm 2020</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.145	40.838
TỔNG CỘNG	18.145	40.838

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 đồng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đồng
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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 Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty 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 2021

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Từ 01/01/2021</u> <u>đến 30/9/2021</u>	<u>Từ 01/01/2020</u> <u>đến 30/9/2020</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	83.711	130.808
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	74.825	130.375
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	39.206	25.274
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.289	4.814
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	145.550	155.747
Công ty Cổ phần Vinpearl	12.129	14.499
Công ty Cổ phần Vinhomes	93.853	101.443
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	1.040.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	192.118	930.282
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	550.294
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	-	295.420
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	99.745	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	242.172	-
Cty TNHH phát triển công viên trung tâm	41.656	-
Cho vay		
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.150.000	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	-	648.294
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	-	40.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	878.000
Thu hồi gốc vay		
Công ty Cổ phần Vinpearl	1.150.000	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	958.294	140.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	190.000	350.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	878.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

	<u>Từ 01/01/2021</u> <u>đến 30/9/2021</u>	<u>Từ 01/01/2020</u> <u>đến 30/9/2020</u>
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	25.112	76.572
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	3.647	24.016
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	25.698
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	49.171	39.882
Công ty Cổ phần Vinpearl	45.685	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	12.192	12.236
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	85.797	19.098
Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	34.895	72.142
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	6.000	26.749
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	-	25.698
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	38.184	37.553
Công ty Cổ phần Vinpearl	45.685	-
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	75.380	10.786
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	9.467	20.453

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 30/9/2021</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phí dịch vụ phải thu	7.715	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phí dịch vụ phải thu	2.306	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Phí dịch vụ phải thu	5.891	14.388
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	6.374	5.808
		<u>22.286</u>	<u>20.196</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 30/9/2021	Tại 31/12/2020
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	598	611
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Lãi vay phải thu Phải thu khác	- 330	9.783 1.945
Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam	Lãi vay phải thu Phải thu khác	- 175	2.353 1.214
Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	Lãi đặt cọc phải thu	9.891	8.589
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	10.987	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	8.726	3.420
		30.707	27.915
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.040.000	-
		1.040.000	-
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	958.000	958.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.203.400	1.011.282
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	657.420	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
		2.981.820	2.789.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 30/9/2021	Tại 31/12/2020
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	370	1.045
Công ty TNHH Vincom Retail miền Nam	Phải trả khác	39	259
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả khác	55.031	33.094
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	129.216	74.315
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Chia sẻ lợi nhuận và phải trả khác	28.719	9.230
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	10.519	10.966
		223.894	128.909
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	3.176	1.000
		3.176	1.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Phải trả khác	1.751	433
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả khác	1.403	1.470
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.106	926
		4.260	2.829
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	13.236	8.833
		13.236	8.833

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 năm tài chính, yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Ninh
 Người lập



Phạm Hoàng Việt
 Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 28 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý III năm 2021

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chi tiêu	Quý III năm 2021	Quý III năm 2020	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	286.703	551.933	(265.230)	-48%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	154.174	334.190	(180.016)	-54%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	132.529	217.743	(85.214)	-39%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	72.789	103.151	(30.362)	-29%
22	Chi phí tài chính	81.762	117.024	(35.262)	-30%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	72.135	162.828	(90.693)	-56%

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 III năm 2021 giảm 265 tỷ VND, trong đó Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 133 tỷ VND; Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 80 tỷ VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 30 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 35 tỷ trong kỳ do thanh toán khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 91 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.