

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vincom Retail thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2022 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: VRE12007
- Địa chỉ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: (84 24) 3974 9999
- Email: info@vincom.com.vn Website: <https://vincom.com.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2022 đã được kiểm toán:
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không
 - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?
 - Có Không
 - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
 - Có Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/03/2023
tại đường dẫn: <https://ir.vincom.com.vn/>

Chúng tôi 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 công bố.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



TRẦN MAI HOA
Tổng giám đốc



Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	%
21 Doanh thu hoạt động tài chính	356,604	400,774	(44,170)	-11%
22 Chi phí tài chính	333,504	454,269	(120,765)	-27%
25 Chi phí bán hàng	72,251	118,498	(46,247)	-39%
26 Chi phí quản lý doanh nghiệp	67,693	130,150	(62,457)	-48%
50 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	639,901	579,846	60,055	10%
60 Lợi nhuận sau thuế TNDN	503,847	457,392	46,455	10%

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 hoạt động tài chính giảm 44 tỷ VND do giảm lãi từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 121 tỷ VND do đã tất toán khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND trong năm 2021.
- Chi phí bán hàng giảm 46 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí bán hàng bất động sản tương ứng với mức giảm doanh thu.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 62 tỷ VND chủ yếu do giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 46 tỷ VND so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.



Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	%
10 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,361,437	5,891,141	1,470,296	25%
21 Doanh thu hoạt động tài chính	538,573	387,018	151,555	39%
22 Chi phí tài chính	359,155	486,280	(127,125)	-26%
25 Chi phí bán hàng	171,973	201,764	(29,791)	-15%
26 Chi phí quản lý doanh nghiệp	371,266	433,167	(61,901)	-14%
50 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3,524,490	1,692,277	1,832,213	108%
60 Lợi nhuận sau thuế TNDN	2,777,128	1,315,013	1,462,115	111%

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 năm 2022 tăng 1.470 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 2.164 tỷ VND do ngành bán lẻ phục hồi tốt sau khi dịch bệnh đã được kiểm soát cùng với việc mở mới 3 Trung tâm thương mại trong Quý 2 năm 2022; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 623 tỷ VND.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 151,6 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 127 tỷ VND do đã tất toán khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND trong năm 2021.
- Chi phí bán hàng giảm 30 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí hoa hồng các dự án bất động sản.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 62 tỷ VND chủ yếu do giảm trích lập dự phòng phải thu khó đòi.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 1.462 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là vào ngày 22 tháng 2 năm 2023. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

Bà Thái Thị Thanh Hải

Chủ tịch

Bà Trần Mai Hoa

Thành viên

Bà Lê Mai Lan

Thành viên

Ông Sanjay Vinayak

Thành viên

Ông Fong Ming Huang Ernest

Thành viên

Ông Nguyễn Thế Anh

Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa

Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Thu Hiền

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Duy Khánh

Phó Tổng Giám đốc

Bà Phạm Thị Ngọc Hà

Giám đốc Tài chính

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng

Trưởng ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thu Phương

Thành viên

Bà Trần Thanh Tâm

Thành viên

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Bằng Lăng 1

Khu đô thị Vinhomes Riverside

Phường Việt Hưng, Quận Long Biên

Thành phố Hà Nội

Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

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 đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo 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. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 44 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc 


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 3 tháng 3 năm 2023



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Street, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 3 tháng 3 năm 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 44.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail cho năm 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 22-02-00161-23-1



Wang Toon Kim

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0557-2023-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Hà Nội, **03 -03- 2023**

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		2.702.513	4.446.116
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.580.276	2.288.471
Tiền	111		89.753	928.217
Các khoản tương đương tiền	112		1.490.523	1.360.254
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.135	117.755
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	20.135	117.755
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		355.386	682.679
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	378.086	382.684
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.009	9.665
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	295.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	35.112	48.627
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(63.821)	(53.297)
Hàng tồn kho	140	9	39.581	117.408
Hàng tồn kho	141		39.581	117.408
Tài sản ngắn hạn khác	150		707.135	1.239.803
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15(a)	18.726	33.851
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		30.666	2.194
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		323	358
Tài sản ngắn hạn khác	155	10	657.420	1.203.400

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		27.699.698	25.726.380
Các khoản phải thu dài hạn	210		561	561
Phải thu dài hạn khác	216		561	561
Tài sản cố định	220		19.184	20.399
Tài sản cố định hữu hình	221	11	9.833	9.220
Nguyên giá	222		22.186	17.454
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.353)	(8.234)
Tài sản cố định vô hình	227	12	9.351	11.179
Nguyên giá	228		57.261	48.958
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.910)	(37.779)
Bất động sản đầu tư	230	13	5.341.202	4.628.689
Nguyên giá	231		6.417.453	5.468.702
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.076.251)	(840.013)
Tài sản dở dang dài hạn	240		33.776	667.777
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	33.776	667.777
Đầu tư tài chính dài hạn	250		18.394.706	17.949.154
Đầu tư vào công ty con	251	5(b)	13.959.118	12.730.965
Đầu tư vào đơn vị khác	253	5(c)	4.435.588	5.218.189
Tài sản dài hạn khác	260		3.910.269	2.459.800
Chi phí trả trước dài hạn	261	15(b)	107.478	53.208
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.441	2.172
Tài sản dài hạn khác	268	10	3.785.350	2.404.420
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		30.402.211	30.172.496

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)**

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.429.965	4.704.097
Nợ ngắn hạn	310		2.069.836	1.387.945
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	401.112	423.576
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	31.771	241.113
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	131.007	31.124
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	243.332	382.301
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20(a)	22.816	23.764
Phải trả ngắn hạn khác	319	21(a)	193.900	284.362
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	22	1.045.484	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	414	1.705
Nợ dài hạn	330		2.360.129	3.316.152
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20(b)	176.166	166.088
Phải trả dài hạn khác	337	21(c)	235.123	184.072
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	22	1.948.840	2.965.992
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		25.972.246	25.468.399
Vốn chủ sở hữu	410	24	25.972.246	25.468.399
Vốn cổ phần	411	25	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	5.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.586.337	4.082.490
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		4.082.490	3.625.098
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		503.847	457.392
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		30.402.211	30.172.496

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.176.149	2.274.053
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	2.176.149	2.274.053
Giá vốn hàng bán	11	28	1.422.049	1.400.808
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		754.100	873.245
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	356.604	400.774
Chi phí tài chính	22	30	333.504	454.269
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		333.504	454.165
Chi phí bán hàng	25	31	72.251	118.498
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	67.693	130.150
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		637.256	571.102
Thu nhập khác	31		7.343	11.504
Chi phí khác	32		4.698	2.760
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		2.645	8.744
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		639.901	579.846
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	151.323	122.454
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	34	(15.269)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		503.847	457.392

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		639.901	579.846
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		253.895	227.783
Các khoản dự phòng	03		9.233	49.314
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(363.341)	(400.692)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		333.489	454.165
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		873.177	910.416
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(31.279)	(21.921)
Biến động hàng tồn kho	10		149.017	385.934
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		71.501	(431.330)
Biến động chi phí trả trước	12		(46.301)	34.362
			1.016.115	877.461
Tiền lãi vay đã trả	14		(300.343)	(504.381)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(56.155)	(208.771)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		659.617	164.309
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(2.430.942)	(1.342.409)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		336.000	827.573
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		36.043	207
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(1.521)	(2.158.396)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		395.000	4.719.294
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.000)	-
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi đặt cọc	27		299.608	419.107
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.367.812)	2.465.376

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(2.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(708.195)	29.685
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		2.288.471	2.258.786
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	1.580.276	2.288.471

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 802 nhân viên (1/1/2022: 705 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2022: 2 công ty con sở hữu trực tiếp).

Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, một công ty con thuộc sở hữu gián tiếp của Công ty, được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110009975 với tổng số vốn đầu tư được duyệt là 2.000.000.000 VND. Ngày 22 tháng 7 năm 2022, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty, đã góp số vốn 1.998.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, tương đương 99,9% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết.

Ngày 1 tháng 9 năm 2022, Công ty Cổ phần Vinhomes, một công ty liên quan, đã chuyển nhượng 99,84% cổ phần tại Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 cho Công ty. Sau khi chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 trở thành công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty. Ngày 15 tháng 11 năm 2022, Công ty đã mua 0,16% cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 từ các cá nhân. Ngày 16 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81 đổi tên thành Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo 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.

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 3 tháng 3 năm 2023. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính riêng này được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“Triệu VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

(ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng trung tâm thương mại trong đó Công ty sẽ có toàn quyền vận hành và quản lý các trung tâm thương mại khi hoàn thành và sẵn sàng để hoạt động thương mại. Một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại sẽ được phân chia với đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được chuyển giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này tài sản sẽ được phân loại lại vào bất động sản đầu tư.

(d) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Phải thu của khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(e) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) **Khấu hao**

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 15 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 5 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

(g) **Tài sản cố định vô hình**

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 – 8 năm.

(h) **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 25 năm

(i) **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(j) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến giao dịch bán bất động sản đầu tư và cho thuê trung tâm thương mại. Các chi phí này được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán riêng và sau đó được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh khi Công ty ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản đầu tư liên quan và cho thuê trung tâm thương mại.

(ii) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(iii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 3 năm.

(iv) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo trì trả trước được phân ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc nâng cấp.

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(m) Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

(n) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí đó được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2021

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021

Cổ phiếu quỹ chỉ được ghi nhận đối với việc mua lại các cổ phiếu lẻ phát sinh khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu theo phương án đã được thông qua, hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ theo yêu cầu của cổ đông. Cổ phiếu lẻ là cổ phiếu đại diện cho phần vốn cổ phần hình thành do gộp các phần lẻ cổ phần chia theo tỉ lệ cho nhà đầu tư. Trong tất cả các trường hợp khác, khi mua lại cổ phiếu mà trước đó đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, mệnh giá của các cổ phiếu mua lại phải được ghi giảm trừ vào vốn cổ phần và Công ty sẽ thực hiện các thủ tục giảm vốn điều lệ tương đương với tổng mệnh giá cổ phiếu mà Công ty mua lại. Chênh lệch giữa mệnh giá của cổ phiếu mua lại và giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Đối với những cổ phiếu mua lại có thể được bán sau đó, khi cổ phiếu quỹ được bán để phát hành lại sau đó, giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền. Bất kỳ chênh lệch nào giữa số tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại đều được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 do các thay đổi trong các quy định pháp luật áp dụng đối với việc mua lại cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ riêng trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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:

- 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.

(ii) *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(q) 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

(r) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(s) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay gây ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

(t) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh bao gồm trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm trước.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	89.720	928.211
Tiền đang chuyển	33	6
Các khoản tương đương tiền (*)	1.490.523	1.360.254
	1.580.276	2.288.471

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất là 6,0%/năm (1/1/2022: 4,0%/năm); và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất là 8,5%/năm (1/1/2022: 6,0% – 7,5%/năm).

5. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	20.135	17.755
▪ Trái phiếu	-	100.000
	20.135	117.755

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,9% – 9,5%/năm (1/1/2022: 3,7% – 5,0%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2022				1/1/2022			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	100%	12.168.956	(**)	(*)	100%	12.168.956	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.009	(**)	34.240.000	97,27%	562.009	(**)
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	(*)	100%	1.228.153	(**)	-	-	-	-
			13.959.118				12.730.965	

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Thông tin chi tiết của các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 được mô tả như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
▪ Các công ty con sở hữu trực tiếp:		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
▪ Công ty con sở hữu gián tiếp:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.

(c) Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào các đơn vị khác bao gồm góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trị giá 4.435.588 triệu VND (1/1/2022: 5.218.189 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác), để phát triển các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm thương mại đã được hoàn thành và đã sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm thương mại đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm thương mại và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm thương mại cho các đối tác.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	254.868	254.492
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	36.747	70.400
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	86.471	57.792
	<hr/>	<hr/>
	378.086	382.684

Trong đó:

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	95.069	15.349
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Vinfast	30.133	4.130
Các công ty liên quan khác	11.834	12.467
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các khách hàng khác	241.050	350.738
	<hr/>	<hr/>
	378.086	382.684

7. Phải thu ngắn hạn khác**(a) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm**

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay	14.421	38.596
Phải thu các khoản chi hộ	18.688	2.068
Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng	-	4.783
Phải thu ngắn hạn khác	2.003	3.180
	<hr/>	<hr/>
	35.112	48.627

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan**

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	40
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	11.912	2.810
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	10.221
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	44	5.173
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	5.584
Các công ty liên quan khác	2.027	3.882
	<hr/>	<hr/>
	19.567	27.710
	<hr/>	<hr/>

8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2022		1/1/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	155.283	63.821	177.963	53.297
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Không có khoản nợ quá hạn từ khách hàng nào chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn đã trích lập dự phòng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 1 tháng 1 năm 2022.

Biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm như sau:

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	53.297	3.434
Tăng dự phòng trong năm	10.524	49.883
Xóa sổ dự phòng trong năm	-	(20)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	63.821	53.297
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		1/1/2022	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	19.450	-	98.158	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	9.521	-	9.521	-
Hàng tồn kho khác	10.610	-	9.729	-
	39.581	-	117.408	-

10. Tài sản khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	657.420	1.203.400
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	3.785.350	2.404.420
	4.442.770	3.607.820

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 26(c).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Đặt cọc cho mục đích đầu tư chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.622.350	1.584.000
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	1.203.400
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
	<hr/> 4.442.770	<hr/> 3.607.820

11. Tài sản cố định hữu hình

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

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 4.905 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2022: 1.450 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	48.958
Tăng trong năm	4.554
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
Giảm khác	(150)
	<hr/>
Số dư cuối năm	57.261
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	37.779
Khấu hao trong năm	9.538
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	743
Giảm khác	(150)
	<hr/>
Số dư cuối năm	47.910
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	11.179
Số dư cuối năm	9.351
	<hr/> <hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 42.259 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2022: 353 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	4.309.028	1.159.674	5.468.702
Tăng trong năm	381.749	117.678	499.427
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dỏ dang	376.437	124.916	501.353
Giảm do quyết toán	(52.029)	-	(52.029)
Số dư cuối năm	5.015.185	1.402.268	6.417.453
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	499.571	340.442	840.013
Khấu hao trong năm	129.449	106.789	236.238
Số dư cuối năm	629.020	447.231	1.076.251
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	3.809.457	819.232	4.628.689
Số dư cuối năm	4.386.165	955.037	5.341.202

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	667.777	647.219
Tăng trong năm	13.092	20.558
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(501.353)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(71.190)	-
Chuyển nhượng dự án	(40.118)	-
Giảm do quyết toán	(34.432)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	33.776	667.777

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang chiếm hơn 10% tổng giá trị như sau:

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Sông Công	-	111.268
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Các dự án khác	33.776	24.745
	<hr/>	<hr/>
	33.776	667.777

15. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	2.107	27.595
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.875
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	16.619	4.381
	<hr/>	<hr/>
	18.726	33.851

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê trả trước	70.312	-
Chi phí sửa chữa lớn	26.447	29.475
Công cụ và dụng cụ	5.023	14.468
Chi phí đất trả trước	1.449	5.572
Chi phí khác	4.247	3.693
	<hr/>	<hr/>
	107.478	53.208
	<hr/>	<hr/>

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng	
	trả nợ	
	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	120.595	121.644
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	65.992	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	57.932	81.335
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	32.808	34.398
Các bên liên quan khác	33.810	22.239
<i>Các bên khác</i>		
Các nhà cung cấp khác	89.975	163.960
	<hr/>	<hr/>
	401.112	423.576
	<hr/>	<hr/>

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	25.297	187.547
Trả trước khác	6.474	53.566
	<hr/>	<hr/>
	31.771	241.113
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2022 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2022 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	8.245	101.288	(99.234)	10.299
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.624	149.448	(56.155)	114.917
Thuế thu nhập cá nhân	1.255	25.999	(25.403)	1.851
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	47.988	(44.087)	3.901
Các loại thuế khác	-	2.261	(2.222)	39
	31.124	326.984	(227.101)	131.007

19. Chi phí phải trả – ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Lãi vay phải trả	49.408	51.182
Chi phí bán hàng phải trả	47.276	66.414
Chi phí xây dựng trích trước	33.820	208.055
Chi phí lương phải trả	25.381	13.804
Chi phí phải trả khác	87.447	42.846
	243.332	382.301

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan khác	6.492	1.885

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***20. Doanh thu chưa thực hiện****(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn**

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	22.816	23.764

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	198.982	189.852
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(22.816)	(23.764)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	176.166	166.088

21. Phải trả khác**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	34.776	135.319
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	111.099	99.456
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	20.135	18.166
Đặt cọc thi công mặt bằng	13.803	12.207
Cổ tức phải trả	14	14
Phải trả khác	14.073	19.200
	193.900	284.362

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	9.895	13.489
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	24	4.400
Các bên liên quan khác	702	2
	<hr/>	<hr/>
	10.621	17.891
	<hr/>	<hr/>

(c) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	316.222	283.528
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(111.099)	(99.456)
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.000	-
	<hr/>	<hr/>
	235.123	184.072
	<hr/>	<hr/>

(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con	30.000	-
Phải trả các bên liên quan khác	16.254	15.497
	<hr/>	<hr/>
	46.254	15.497
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Trái phiếu phát hành ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Trái phiếu dài hạn	2.994.324	2.965.992
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	(1.045.484)	-
	1.948.840	2.965.992

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2022	1/1/2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
	Triệu VND	Triệu VND		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.994.324	2.965.992	Ngày 17/4/2023, ngày 27/4/2023 và ngày 26/8/2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 9,5% đến 10% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một quý điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ từ 3,25% hoặc 3,5%.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

23. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho diện tích thương mại và nhà phố thương mại.

Biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong năm như sau:

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	1.705	2.254
Dự phòng lập trong năm	200	1.632
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(1.491)	(2.181)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	414	1.705
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***24. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	457.392	457.392
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	503.847	503.847
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2022 và 1/1/2022	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

26. Các cam kết**(a) Cam kết thuê**

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	959.616	814.931
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.860.537	1.620.592
Sau 5 năm	2.000.084	1.879.736
	<u>4.820.237</u>	<u>4.315.259</u>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	15.310	14.275
Trong vòng 2 đến 5 năm	61.241	57.099
Sau 5 năm	563.734	537.972
	<hr/>	<hr/>
	640.285	609.346

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Công ty không có cam kết chi tiêu vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (1/1/2022: VND171.611 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5(c) và Thuyết minh 10, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty.

Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 775.252 triệu VND (1/1/2022: 88.983 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	311.398	967.633
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.567.804	1.106.812
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	279.293	195.974
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	17.654	3.634
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	2.176.149	2.274.053
	<hr/>	<hr/>

28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	233.429	484.461
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	941.339	745.676
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	239.237	159.626
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	8.044	11.045
	<hr/>	<hr/>
	1.422.049	1.400.808
	<hr/>	<hr/>

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	356.604	400.774
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Chi phí tài chính**

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu	295.473	414.900
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	38.031	39.265
Chi phí khác	-	104
	333.504	454.269

31. Chi phí bán hàng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	23.602	103.615
Chi phí tiếp thị	19.792	10.366
Chi phí khác	28.857	4.517
	72.251	118.498

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	52.726	80.124
Chi phí dự phòng	10.524	49.883
Chi phí khác	4.443	143
	67.693	130.150

33. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản	154.721	99.203
Chi phí nhân viên	122.018	77.525
Chi phí khấu hao và phân bổ	253.895	227.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	563.215	547.456
Phí quản lý từ công ty mẹ	300.418	243.921
Chi phí khác	89.018	68.310

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

34. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	138.560	122.454
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12.763	-
	151.323	122.454
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời	(15.269)	-
	136.054	122.454

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	639.901	579.846
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	127.980	115.969
Chi phí không được khấu trừ thuế	955	370
Biến động chênh lệch tạm thời không được ghi nhận	(5.644)	6.115
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	12.763	-
	136.054	122.454

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Các điều kiện và điều khoản của giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ với các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận.

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	155.982	209.514
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.293.180	1.070.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	336.000	543.745
Lãi nhập gốc khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.170	-
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến 30 tháng 9 năm 2021)		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	74.825
Lãi cho vay phải thu	-	3.647
Thu hồi gốc cho vay	-	190.000
Công ty TNHH Vạn Hành Vincom Retail		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	360.822	132.330
Lãi cho vay phải thu	-	28.392
Cho vay	-	229.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.187.294
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81		
Mua hàng hóa và dịch vụ	62.266	-
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.414	6.912
Mua hàng hóa và dịch vụ	132.959	151.360
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	242.172
Nhận chuyển nhượng vốn	1.226.153	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Cho vay	-	1.150.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.150.000
Lãi cho vay phải thu	-	45.685
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.600	4.609
Mua hàng hóa và dịch vụ	20.784	16.550
Trả trước chi phí thuê	70.312	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Cho vay	3.250.000	295.000
Thu hồi gốc cho vay	3.545.000	-
Lãi phải thu	54.547	5.173
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	58.430	49.421
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung Tâm		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.281	3.889
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	41.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	192.118
Lãi phải thu	38.575	116.129
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Lãi phải thu	65.742	65.742
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	39.638	25.759
Công ty Cổ phần Vin3S		
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.149	7.171
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Lãi phải thu	16.300	16.300

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt		
Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Thành viên	-	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên	880	863
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	880	863
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ban Giám đốc		
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc	11.710	8.848
Các thành viên quản lý khác	16.795	17.273
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát	737	331
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

36. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính