

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

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 2023 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 2023 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 thuận 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 26/03/2024 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 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



TRẦN MAI HOA
Tổng giám đốc



[Handwritten mark]

Số: 17/2024/CV/VCR

V/v: Giải trình báo cáo tài chính riêng và
hợp nhất cho năm 2023

๘๘

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ HỢP NHẤT
CHO NĂM 2023****Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Vincom Retail xin được giải trình các trường hợp sau:

**1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với năm trước**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	851.738	503.847	347.891	69%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	4.408.808	2.777.128	1.631.680	59%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty cổ phần Vincom Retail cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 tăng 69% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp năm 2023 giảm 276 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 81 tỷ VND do giảm các chi phí vận hành; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 213 tỷ VND do giảm số lượng căn bàn giao trong năm; (iii) Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý, dịch vụ môi giới và dịch vụ khác tăng 18 tỷ VND.
 - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 106 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
 - Chi phí tài chính giảm 40 tỷ VND do tắt toán khoản vay trái phiếu 1.050 tỷ trong năm 2023.
 - Chi phí bán hàng giảm 18 tỷ VND do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 8 tỷ VND chủ yếu do tăng trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty cổ phần Vincom Retail cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 tăng 59% so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Doanh thu thuần năm 2023 tăng 2.430 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 932 tỷ VND do các TTTM mở mới trong năm 2022 hoạt động đủ 12 tháng trong năm 2023 và tỷ lệ lấp đầy chung của toàn hệ thống được cải thiện, mức giá thuê trung bình tăng trưởng dương so với năm 2022; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 1.391 tỷ VND do bàn giao nhà phố thương mại của 2 dự án Điện Biên và Royal Park Quảng Trị; Doanh thu khác tăng 107 tỷ chủ yếu phát sinh từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới tại các khu phố thương mại.
 - Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ năm 2023 tăng 901 tỷ VND so với năm 2022 tương ứng với tăng trưởng doanh thu.
 - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 608 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
 - Chi phí bán hàng tăng 169 tỷ VND do tăng các chi phí liên quan đến bán bất động sản trong năm.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 67 tỷ VND chủ yếu do tăng mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
 - Thu nhập khác tăng 124 tỷ VND.

Trên đây là giải trình của chúng tôi về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn năm 2023 so với báo cáo năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



TRẦN MAI HOA

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 20 tháng 3 năm 2024. 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 (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 20/3/2024)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/8/2023 và từ ngày 29/1/2024)
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 29/1/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
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 2023.

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 47 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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

Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024



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 2023, 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 23 tháng 3 năm 2024, được trình bày từ trang 5 đến trang 47.

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 2023, 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 23-02-00171-24-1



Đàm Xuân Lâm
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0861-2023-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Đoàn Thanh Toàn
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 3073-2024-007-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		2.319.382	2.702.513
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.377.060	1.580.276
Tiền	111		1.377.060	89.753
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.490.523
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		604.664	20.135
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	604.664	20.135
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		315.282	355.386
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	354.013	378.086
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.815	6.009
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	11.077	35.112
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(55.623)	(63.821)
Hàng tồn kho	140	9	8.785	39.581
Hàng tồn kho	141		8.785	39.581
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.591	707.135
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15(a)	12.969	18.726
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		486	30.666
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		136	323
Tài sản ngắn hạn khác	155	10	-	657.420

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 2023 (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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		30.960.502	27.699.698
Các khoản phải thu dài hạn	210		561	561
Phải thu dài hạn khác	216		561	561
Tài sản cố định	220		25.125	19.184
Tài sản cố định hữu hình	221	11	7.095	9.833
Nguyên giá	222		23.068	22.186
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.973)	(12.353)
Tài sản cố định vô hình	227	12	18.030	9.351
Nguyên giá	228		72.029	57.261
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.999)	(47.910)
Bất động sản đầu tư	230	13	5.195.057	5.341.202
Nguyên giá	231		6.532.498	6.417.453
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.337.441)	(1.076.251)
Tài sản dở dang dài hạn	240		18.372	33.776
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	18.372	33.776
Đầu tư tài chính dài hạn	250		17.713.987	18.394.706
Đầu tư vào công ty con	251	5(b)	13.959.118	13.959.118
Đầu tư vào đơn vị khác	253	5(c)	3.754.869	4.435.588
Tài sản dài hạn khác	260		8.007.400	3.910.269
Chi phí trả trước dài hạn	261	15(b)	103.117	107.478
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		10.875	17.441
Tài sản dài hạn khác	268	10	7.893.408	3.785.350
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		33.279.884	30.402.211

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 2023 (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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.455.900	4.429.965
Nợ ngắn hạn	310		3.727.046	2.069.836
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	159.825	401.112
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	20.442	31.771
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	259.215	131.007
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	161.835	243.332
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	16.974	22.816
Phải trả ngắn hạn khác	319	21(a)	146.779	193.900
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	22(a)	2.961.913	1.045.484
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	63	414
Nợ dài hạn	330		2.728.854	2.360.129
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	164.270	176.166
Phải trả dài hạn khác	337	21(c)	593.873	235.123
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	22(b)	1.970.711	1.948.840
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		26.823.984	25.972.246
Vốn chủ sở hữu	410	24	26.823.984	25.972.246
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		5.438.075	4.586.337
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		4.586.337	4.082.490
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		851.738	503.847
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		33.279.884	30.402.211

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính
 Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

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 2023

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	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.137.305	2.176.149
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	2.137.305	2.176.149
Giá vốn hàng bán	11	28	1.145.605	1.422.049
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		991.700	754.100
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	462.330	356.604
Chi phí tài chính	22	30	293.342	333.504
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>	23		293.342	333.504
Chi phí bán hàng	25	31	54.170	72.251
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	76.575	67.693
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.029.943	637.256
Thu nhập khác	31		35.211	7.343
Chi phí khác	32		8.863	4.698
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		26.348	2.645
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.056.291	639.901
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	197.987	151.323
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	34	6.566	(15.269)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		851.738	503.847

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

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 2023
(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	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.056.291	639.901
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		272.801	253.895
Các khoản dự phòng	03		26.088	9.233
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(462.502)	(363.341)
Chi phí lãi vay và chi phí đi vay, phát hành trái phiếu	06		293.342	333.489
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		1.186.020	873.177
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		28.150	(31.279)
Biến động hàng tồn kho	10		30.796	149.017
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		137.063	71.501
Biến động chi phí trả trước	12		7.092	(46.301)
			1.389.121	1.016.115
Tiền lãi vay đã trả	14		(285.487)	(300.343)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(118.673)	(56.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		984.961	659.617
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định, tài sản dài hạn khác và đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		(4.851.019)	(2.430.942)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		2.054.690	336.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		172	36.043
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.302.773)	(1.521)
Tiền bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		719.705	395.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào công ty con	25		-	(2.000)
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi đặt cọc	27		268.925	299.608
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.110.300)	(1.367.812)

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 2023****(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	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		2.972.123	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.050.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.922.123	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(203.216)	(708.195)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.580.276	2.288.471
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	1.377.060	1.580.276

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 phát triển và 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 2023, Công ty có 642 nhân viên (1/1/2023: 802 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2023: 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp) được liệt kê trong Thuyết minh số 5(b).

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 23 tháng 3 năm 2024. 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

(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.

(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 Ban Giám đốc của 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản 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 2023 (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) **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 giả 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 riêng và 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.

(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 chuyên 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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) *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 ước tính để bán sản phẩm.

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.

(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 năm
▪ máy móc và thiết bị	3 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 15 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. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 | 3 – 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 hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình 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.

(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 thuê mặt bằng*

Chi phí thuê mặt bằng trả trước được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

(ii) *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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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) 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.

(iv) 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.

(v) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

(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

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Khoản dự phòng 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.

(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 dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu B 09 – DN

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

(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)**

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 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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(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 chuyên 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.

(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.

Các công ty liên quan đề cập tới các cổ đông chính, công ty mẹ cấp cao nhất, các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ cấp cao nhất.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	1.376.935	89.720
Tiền đang chuyển	125	33
Các khoản tương đương tiền	-	1.490.523
	<hr/>	<hr/>
	1.377.060	1.580.276

5. Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	21.615	20.135
▪ Trái phiếu	583.049	-
	<hr/>	<hr/>
	604.664	20.135

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo với lãi suất 8,5%/năm (1/1/2023: không có); và các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,4% – 8,0%/năm (1/1/2023: 3,9% – 9,5%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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 2023 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 TNHH 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 3.754.869 triệu VND (1/1/2023: 4.435.588 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp cao nhất, và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác đầu tư), 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 đầu tư.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	259.973	254.868
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	77.357	86.471
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	16.683	36.747
	354.013	378.086

Trong đó:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	73.189	95.069
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	21.374	30.133
Các công ty liên quan khác	7.946	11.834
<i>Các bên khác:</i>		
Các khách hàng khác	251.504	241.050
	354.013	378.086

7. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	-	14.421
Phải thu các khoản chi hộ	10.962	18.688
Phải thu ngắn hạn khác	115	2.003
	11.077	35.112

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023****(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**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.764	11.912
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	45	-
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	86	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	86	-
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	2.353	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	5.584
Các công ty liên quan khác	1.955	2.071
	<hr/>	
	6.289	19.567
	<hr/>	

8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	133.515	55.623	155.283	63.821
	<hr/>			

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	63.821	53.297
Tăng trong năm	26.439	10.524
Sử dụng trong năm	(34.637)	-
Số dư cuối năm	<u>55.623</u>	<u>63.821</u>

9. Hàng tồn kho

	31/12/2023		1/1/2023	
	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	6.040	-	19.450	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	9.521	-
Hàng tồn kho khác	2.745	-	10.610	-
	<u>8.785</u>	<u>-</u>	<u>39.581</u>	<u>-</u>

10. Tài sản khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư	-	657.420
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	7.893.408	3.785.350
	<u>7.893.408</u>	<u>4.442.770</u>

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp cao nhất, 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(b).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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:**

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<i>Công ty mẹ cấp cao nhất</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	7.893.408	3.622.350
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	163.000
	7.893.408	4.442.770

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	16.252	5.708	22.186
Tăng trong năm	-	868	-	868
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	78	-	78
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
Số dư cuối năm	226	17.134	5.708	23.068
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	226	9.923	2.204	12.353
Khấu hao trong năm	-	2.393	1.291	3.684
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
Số dư cuối năm	226	12.252	3.495	15.973
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	6.329	3.504	9.833
Số dư cuối năm	-	4.882	2.213	7.095

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 9.279 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2023: 4.905 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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**

	Phân mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	57.261
Tăng trong năm	737
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.031
	<hr/>
Số dư cuối năm	72.029
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	47.910
Khấu hao trong năm	6.089
	<hr/>
Số dư cuối năm	53.999
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	9.351
Số dư cuối năm	18.030
	<hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 42.259 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2023: 42.259 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 cho thuê**

	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	5.015.185	1.402.268	6.417.453
Tăng trong năm	94.956	29.169	124.125
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.307	-	2.307
Giảm do quyết toán	(11.387)	-	(11.387)
Số dư cuối năm	5.101.061	1.431.437	6.532.498
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	629.020	447.231	1.076.251
Khấu hao trong năm	139.983	122.147	262.130
Giảm do quyết toán	(940)	-	(940)
Số dư cuối năm	768.063	569.378	1.337.441
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	4.386.165	955.037	5.341.202
Số dư cuối năm	4.332.998	862.059	5.195.057

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 2023, 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 2023****(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**

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	33.776	667.777
Tăng trong năm	11.373	13.092
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(14.031)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.307)	(501.353)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(78)	-
Giảm khác	(10.361)	-
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	18.372	33.776

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm các hạng mục sửa chữa nâng cấp tài sản dở dang.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Chi phí trả trước****(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	1.326	2.107
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.643	16.619
	<hr/>	<hr/>
	12.969	18.726
	<hr/>	<hr/>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	68.714	70.312
Chi phí sửa chữa lớn	21.511	26.447
Công cụ và dụng cụ	6.411	5.023
Chi phí đất trả trước	851	1.449
Chi phí khác	5.630	4.247
	<hr/>	<hr/>
	103.117	107.478
	<hr/>	<hr/>

Trong đó, chi phí trả trước dài hạn từ bên liên quan:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	68.714	70.189
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	87.265	32.808
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	40.267	120.595
Công ty Cổ phần Vinhomes	6.207	57.932
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	3.390	65.992
Các bên liên quan khác	11.814	33.810
<i>Các bên khác</i>		
Các nhà cung cấp khác	10.882	89.975
	159.825	401.112

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	5.014	25.297
Trả trước khác	15.428	6.474
	20.442	31.771

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2023 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	10.299	105.319	(63.504)	52.114
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.917	197.987	(118.673)	194.231
Thuế thu nhập cá nhân	1.851	30.977	(24.332)	8.496
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	3.901	16.217	(20.118)	-
Các loại thuế khác	39	9.361	(5.026)	4.374
	131.007	359.861	(231.653)	259.215

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Chi phí phải trả – ngắn hạn**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và đi vay phải trả	36.862	49.408
Chi phí bán hàng phải trả	14.873	47.276
Chi phí xây dựng trích trước	4.565	33.820
Chi phí phải trả khác	105.535	112.828
	<hr/>	<hr/>
	161.835	243.332

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan	4.297	6.492

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	181.244	198.982
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(16.974)	(22.816)
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	164.270	176.166

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	17.844	34.776
Đặt cọc thuê mặt bằng và trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	85.136	111.099
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	21.616	20.135
Đặt cọc thi công mặt bằng	11.858	13.803
Phải trả khác	10.325	14.087
	<hr/>	<hr/>
	146.779	193.900

(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	9.466	9.895
Các bên liên quan khác	261	726
	<hr/>	<hr/>
	9.727	10.621

(c) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	329.009	316.222
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(85.136)	(111.099)
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	350.000	30.000
	<hr/>	<hr/>
	593.873	235.123

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	350.000	30.000
Phải trả các bên liên quan khác	17.226	16.254
	367.226	46.254

22. Vay và trái phiếu phát hành**(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn**

	1/1/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND	Biến động trong năm		31/12/2023 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	-	2.961.913	-	2.961.913
Trái phiếu phát hành dài hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng	1.045.484	4.516	(1.050.000)	-
	1.045.484	2.966.429	(1.050.000)	2.961.913

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

Bên cho vay/ Thu xếp tín dụng	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Deutsche Bank AG – Singapore Branch (i) Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,85%	1.286.833	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (ii)	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,91%	485.080	-
	VND	Lãi suất cố định, lãi suất trong năm là 12,00%	1.190.000	-
			2.961.913	-

- (i) Các khoản vay ngân hàng được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con.

Các khoản vay này có ngày đáo hạn cuối cùng trong tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên – tháng 9 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn.

- (ii) Khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con, không có tài sản đảm bảo.

(b) Trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trái phiếu dài hạn	1.970.711	2.994.324
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	(1.045.484)
Trái phiếu đáo hạn sau 12 tháng	1.970.711	1.948.840

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu còn số dư như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.970.711	2.994.324	Ngày 26/8/2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm

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.

23. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	414	1.705
Dự phòng lập trong năm	36	200
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(387)	(1.491)
Số dư cuối năm	63	414

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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

	Vốn cổ phần 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 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 1 tháng 1 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	851.738	851.738
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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:

	31/12/2023 và 1/1/2023	
	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 khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(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 năm như sau:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	724.835	959.616
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.419.213	1.860.537
Sau 5 năm	1.853.218	2.000.084
	3.997.266	4.820.237

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	24.188	15.310
Trong vòng 2 đến 5 năm	97.736	61.241
Sau 5 năm	934.967	563.734
	<hr/>	<hr/>
	1.056.891	640.285

(b) Các cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh 5 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, công ty mẹ cấp cao nhất, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi chung 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán thêm 363.494 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (1/1/2023: 775.252 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

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

(c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023		1/1/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
USD	53.390.221	1.296.315	-	-

(d) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm xóa sổ	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp (*)	2023	3.562	-
Phải thu các khách hàng khác (*)	2023	31.075	-
		34.637	-

(*) Lý do xóa sổ của các khoản phải thu khách hàng là không có khả năng thu hồi.

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:

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.236	311.398
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.800.632	1.567.804
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	294.815	279.293
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	20.622	17.654
Doanh thu thuần	2.137.305	2.176.149

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

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

28. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	20.725	233.429
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	860.761	941.339
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	256.481	239.237
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	7.638	8.044
	1.145.605	1.422.049
	1.145.605	1.422.049

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	462.330	356.604
	462.330	356.604
	462.330	356.604

30. Chi phí tài chính

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	264.739	295.473
Phân bổ chi phí phát hành	28.603	38.031
	293.342	333.504
	293.342	333.504

31. Chi phí bán hàng

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	15.584	23.602
Chi phí tiếp thị	9.207	19.792
Chi phí khác	29.379	28.857
	54.170	72.251
	54.170	72.251

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	50.054	52.726
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	26.439	10.524
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	82	4.443
	<hr/>	<hr/>
	76.575	67.693
	<hr/>	<hr/>

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản	-	154.721
Chi phí nhân viên	114.710	122.018
Chi phí khấu hao và phân bổ	272.801	253.895
Phí quản lý	513.441	300.418
Chi phí dịch vụ mua ngoài	308.343	563.215
Chi phí khác	44.124	89.018
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	197.987	138.560
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.763
	197.987	151.323
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Hoàn nhập và phát sinh các khoản chênh lệch tạm thời	6.566	(15.269)
	204.553	136.054

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.056.291	639.901
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	211.258	127.980
Chi phí không được khấu trừ thuế	6.489	955
Biến động chênh lệch tạm thời không được ghi nhận	(13.194)	(5.644)
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	12.763
	204.553	136.054

(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 2023****(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	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Công ty mẹ cấp cao nhất		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	105.751	155.982
Thu nhập từ lãi đặt cọc	215.573	81.170
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.640.000	2.293.180
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	665.170	336.000
Các công ty con		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	391.066	360.822
Mua hàng hóa và dịch vụ	25.550	-
Cho vay	400.000	-
Thu hồi gốc cho vay	400.000	-
Thu nhập từ lãi cho vay	1.929	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.204.785	-
Đi vay	1.190.000	-
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81		
Mua hàng hóa và dịch vụ	81.600	62.266
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.198	3.600
Mua hàng hóa và dịch vụ	30.433	20.784
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	76.132	-
Trả trước phí thuê	-	70.312

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

(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	
	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	70.090	58.430
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.191	7.414
Thu nhập khác	20.675	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	20.784	132.959
Nhận chuyển nhượng vốn	-	1.226.153
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	84.356	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Thu nhập từ lãi đặt cọc	13.263	16.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	125.498	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	47.876	32.428
Thu nhập từ lãi đặt cọc	-	38.575
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Thu nhập từ lãi đặt cọc	12.968	65.742
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	54.507	39.638
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	24.248	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Thu nhập từ lãi cho vay (*)	42.262	54.547

(*) Trong năm, số tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast vay là 3.540 tỷ VND (2022: 3.250 tỷ VND) theo các hợp đồng cho vay với tổng hạn mức tối đa 1.220 tỷ VND. Các lần giải ngân cho vay trong năm có thời hạn dài nhất 90 ngày và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

(tiếp theo)

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt</i>		
Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Thành viên	1.014	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên	956	880
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	956	880
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023)	982	-
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023)	10.294	11.710
Các thành viên quản lý khác	18.230	16.795
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban	849	737
Các thành viên Ban Kiểm soát khác	-	-

36. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi nhập gốc hợp đồng hợp tác kinh doanh	207.826	81.170

37. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Ngày 17 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn”) – công ty mẹ cấp cao nhất, đã ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VINGROUP quyết định việc Tập đoàn và các công ty con sẽ bán phần vốn góp lên tới 100% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI trong thời gian từ tháng 3 năm 2024 đến Quý 3 năm 2024. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI hiện đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado – cổ đông lớn của Công ty. Sau khi giao dịch này hoàn tất, Công ty sẽ không còn là công ty con của Tập đoàn.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

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

38. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 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 2022.

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc