

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



Số: 025./2021/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

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

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

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

Mã chứng khoán: **VRE**

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 30./3./2021.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC**



TRẦN MAI HOA



PHỤ LỤC 1- GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG SO VỚI NĂM TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Chênh lệch	%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	382.561	3.433.674	(3.051.113)	-89%
22	Chi phí tài chính	428.253	275.249	153.004	56%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.005.105	4.102.673	(3.097.568)	-76%

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 3.051 tỷ VND so với năm 2019 chủ yếu do: (i) giảm 2.992 tỷ VND lợi nhuận được chia từ công ty con; (ii) giảm 59 tỷ VND lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc.
- Chi phí tài chính tăng 153 tỷ VND chủ yếu do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 3.098 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên



PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI NĂM TRƯỚC*Đơn vị tính: Triệu VND*

Mã số	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.328.918	9.259.257	(930.339)	-10%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	4.507.631	4.855.637	(348.006)	-7%
22	Chi phí tài chính	467.092	302.500	164.592	54%
25	Chi phí bán hàng	330.040	371.960	(41.920)	-11%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	398.568	448.658	(50.090)	-11%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.382.309	2.851.933	(469.624)	-16%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 930 tỷ VND, trong đó: (i) doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 1.009 tỷ VND do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19; (ii) doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 122 tỷ VND chủ yếu do bàn giao 2 dự án nhà phố thương mại lớn là Mỹ Tho và Bạc Liêu. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Chi phí tài chính tăng 165 tỷ VND chủ yếu do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm theo mức giảm của doanh thu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 470 tỷ VND, tương đương với 16% so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.





**Công ty Cổ phần Vincom Retail
và các công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



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 2 tháng 1 năm 2019. 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 Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên (từ 5/1/2021)
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên (từ 26/5/2020)
Ông Timothy J. Daly	Thành viên (đến 5/5/2020)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên (đến 5/1/2021)

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ 16/3/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến 16/3/2021)
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính (đến 10/12/2020)

Ban Kiểm soát

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	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 sinh thái 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 và các công ty con **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 60 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất đính kèm.


Thay mặt Ban Giám đốc 

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2021, được trình bày từ trang 5 đến trang 60.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con 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: 20-01-00203-21-2




Hà Vũ Định
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0414-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2021



Phạm Thị Thùy Linh
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 01 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		7.012.397	5.070.409
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.050.907	1.388.344
Tiền	111		1.030.907	1.368.344
Các khoản tương đương tiền	112		2.020.000	20.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.894.314	788.537
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.894.314	788.537
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.446.089	724.237
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	817.997	431.915
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	97.136	121.081
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	545.422	182.697
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(14.466)	(11.456)
Hàng tồn kho	140	11	519.889	985.989
Hàng tồn kho	141		519.889	986.800
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(811)
Tài sản ngắn hạn khác	150		101.198	1.183.302
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	69.513	80.316
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		31.150	37.488
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		535	498
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	-	1.065.000



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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		32.804.035	30.768.281
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.308	8.659
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	8.308	8.659
Tài sản cố định	220		450.233	473.832
Tài sản cố định hữu hình	221	13	430.206	450.446
Nguyên giá	222		595.633	580.540
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(165.427)	(130.094)
Tài sản cố định vô hình	227	14	20.027	23.386
Nguyên giá	228		54.391	49.787
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(34.364)	(26.401)
Bất động sản đầu tư	230	15	27.732.173	28.063.677
Nguyên giá	231		33.710.220	32.702.792
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.978.047)	(4.639.115)
Tài sản dở dang dài hạn	240		959.231	654.380
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	959.231	654.380
Tài sản dài hạn khác	260		3.654.090	1.567.733
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	514.162	554.712
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	16.032	9.243
Tài sản dài hạn khác	268	12	2.789.702	597.000
Lợi thế thương mại	269	19	334.194	406.778
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		39.816.432	35.838.690

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		10.480.616	8.885.183
Nợ ngắn hạn	310		3.537.868	4.780.265
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	788.362	2.055.465
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	429.835	470.926
Thuế và các khoản khác phải nộp				
Nhà nước	313	22	321.533	294.967
Phải trả người lao động	314		204	801
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	1.009.332	964.902
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	164.209	116.291
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	786.519	830.810
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	19.887	19.415
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	15.091	23.792
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		6.942.748	4.104.918
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	86.181	129.524
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.072.229	1.129.871
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	5.706.162	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	78.176	80.217

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		29.335.816	26.953.507
Vốn chủ sở hữu	410	28	29.335.816	26.953.507
Vốn cổ phần	411	29	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		(53.420)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.974.003	5.592.148
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.592.148	2.740.668
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.381.855	2.851.480
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.324	33.870
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		39.816.432	35.838.690

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

 Người lập:



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt: 



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 02 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	8.328.918	9.259.257
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	8.328.918	9.259.257
Giá vốn hàng bán	11	33	4.507.631	4.855.637
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		3.821.287	4.403.620
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	275.859	265.083
Chi phí tài chính	22	35	467.092	302.500
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		463.586	299.007
Chi phí bán hàng	25	36	330.040	371.960
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	398.568	448.658
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		2.901.446	3.545.585
Thu nhập khác	31	38	123.527	70.729
Chi phí khác	32	39	32.253	40.372
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		91.274	30.357
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.992.720	3.575.942
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	619.241	724.603
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	41	(8.830)	(594)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		2.382.309	2.851.933

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		2.382.309	2.851.933
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.381.855	2.851.480
Cổ đông không kiểm soát	62		454	453
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	1.048	1.226

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

W Người lập:



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc



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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		2.992.720	3.575.942
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.482.557	1.447.324
Các khoản dự phòng	03		(6.502)	7.322
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(262.413)	(244.005)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		463.586	299.007
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.669.948	5.085.590
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(250.952)	132.354
Biến động hàng tồn kho	10		471.505	(62.234)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		43.194	(1.194.687)
Biến động chi phí trả trước	12		67.739	106.573
			5.001.434	4.067.596
Tiền lãi vay đã trả	14		(386.355)	(258.031)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(592.703)	(662.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.022.376	3.146.714
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(4.377.225)	(3.492.372)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		-	1.596.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		112	701
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.875.936)	(33.941)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.750.000	1.780.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	2.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		243.664	382.787
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.259.385)	235.175

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(1.954.258)
Tiền thu từ đi vay	33		2.920.483	-
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(20.911)	(19.452)
Tiền chi trả cổ tức	36		-	(2.451.216)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.899.572	(4.424.926)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.662.563	(1.043.037)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.388.344	2.431.381
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	3.050.907	1.388.344

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

us Người lập:



Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 4 công ty con (1/1/2020: 4 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết 31/12/2020 và 1/1/2020
Các công ty con thuộc sở hữu trực tiếp			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền 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.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	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.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	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.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	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.	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 695 nhân viên (1/1/2020: 1.076 nhân viên).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (“NCI”) được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát cần xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản và các khoản nợ phải trả của đơn vị bị mua được hợp nhất sử dụng giá trị hợp lý. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm tổng giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn chủ sở hữu phát hành bởi Công ty để đổi quyền kiểm soát đơn vị bị mua tại ngày trao đổi và các chi phí giao dịch. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các chi phí giao dịch, ngoại trừ các chi phí liên quan đến việc phát hành công cụ nợ hoặc chứng khoán vốn, mà Công ty và các công ty con phát sinh khi hợp nhất kinh doanh, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, như phí dịch vụ chuyên môn trả cho kế toán, tư vấn pháp lý, thẩm định giá và các nhà tư vấn liên quan đến hợp nhất kinh doanh. Các chi phí giao dịch này được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến giao dịch hợp nhất kinh doanh không được tính vào chi phí mua, mà được ghi nhận là chi phí khi phát sinh.

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty và các công ty con sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty bị mua được hợp nhất theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các đơn vị được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh;
- Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của “bên bị mua” được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) 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 chuyên khoản và tỷ giá bán chuyên khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

(c) 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

(d) Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty hoặc các công ty con 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) Các khoản phải thu của 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

(f) 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 và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và 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.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(g) 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 hợp nhất 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 – 15 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
▪ phương tiện vận chuyển	4 – 15 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ tài sản khác	3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm 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 vòng từ 3 đến 8 năm.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) 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 hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 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 |

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Theo đó, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

(j) 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 chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng 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 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.

(iii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con 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 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 và các công ty con 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 hiện hành của Bộ Tài chính 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(v) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng và phiếu quà tặng 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 hợp nhất 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.

(vi) Thu nhập cam kết

Thu nhập cam kết bao gồm các khoản trả trước cho khách hàng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ. Thu nhập cam kết được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ dịch vụ đã cung cấp dựa vào thời hạn của chương trình dịch vụ quản lý.

(l) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Đối với các công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty và các công ty con 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

Dự phòng chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dự phòng được lập dựa trên các ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(o) 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)

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.

(p) 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.

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hợp nhất 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 hợp nhất 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 năm tài chính, 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 năm tài chính.

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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(r) 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 và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Phần lớn các 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(s) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một 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.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(v) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(w) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

(x) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm trước.

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan; và
- Khác.

Kết quả kinh doanh của bộ phận, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản mục liên quan trực tiếp đến một bộ phận cũng như các khoản mục có thể được phân bổ theo một phương pháp hợp lý. Doanh thu bộ phận, các chi phí và kết quả bao gồm việc chuyển nhượng giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Việc chuyển nhượng này được loại trừ khỏi việc hợp nhất.



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.149.022	6.008.061	171.835	8.328.918	-	8.328.918
Doanh thu giữa các bộ phận	-	80.932	242.968	323.900	(323.900)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.149.022	6.088.993	414.803	8.652.818	(323.900)	8.328.918
Kết quả kinh doanh của bộ phận	780.971	2.485.152	(191.161)	3.074.962	17.717	3.092.679
Doanh thu hoạt động tài chính						275.859
Chi phí tài chính						467.092
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.901.446
Thu nhập khác						123.527
Chi phí khác						32.253
Thuế thu nhập doanh nghiệp						610.411
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.382.309

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.027.165	7.017.202	214.890	9.259.257	-	9.259.257
Doanh thu giữa các bộ phận	-	66.219	356.096	422.315	(422.315)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.027.165	7.083.421	570.986	9.681.572	(422.315)	9.259.257
Kết quả kinh doanh của bộ phận	567.507	3.108.518	(95.080)	3.580.945	2.057	3.583.002
Doanh thu hoạt động tài chính						265.083
Chi phí tài chính						302.500
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.545.585
Thu nhập khác						70.729
Chi phí khác						40.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp						724.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.851.933

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	692.577	33.684.146	383.652	34.760.375
Tài sản không phân bổ				5.056.057
Tổng tài sản				39.816.432
Nợ phải trả bộ phận	1.220.759	2.803.916	187.586	4.212.261
Nợ phải trả không phân bổ				6.268.355
Tổng nợ phải trả				10.480.616
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Chi tiêu vốn	-	1.395.110	-	1.395.110
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.126	17.384	36.510
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	82.037	-	82.037
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.359.517	-	1.359.517

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.238.846	31.969.164	344.473	33.552.483
Tài sản không phân bổ				2.286.207
Tổng tài sản				35.838.690
Nợ phải trả bộ phận	2.086.894	3.469.405	64.144	5.620.443
Nợ phải trả không phân bổ				3.264.740
Tổng nợ phải trả				8.885.183
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Chi tiêu vốn	-	2.526.693	2.153	2.528.846
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.296	17.052	36.348
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.750	-	79.750
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.329.865	1.361	1.331.226

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chi tiết các tài sản không phân bổ và các khoản nợ không phân bổ như sau:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.050.907	1.388.344
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.894.314	788.537
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	52.635	39.820
Chi hộ phải thu	6.713	17.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	3.771	4.622
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	31.150	37.488
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	535	498
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.032	9.243
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	5.056.057	2.286.207
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	321.533	294.967
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	140.364	100.130
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Lãi vay phải trả	-	2.472
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	19.415
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	5.706.162	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	78.176	80.217
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	6.268.355	3.264.740

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và các công ty con hoạt động trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền đang chuyển	75	129
Tiền gửi ngân hàng	1.030.832	1.368.215
Các khoản tương đương tiền	2.020.000	20.000
	<hr/>	<hr/>
	3.050.907	1.388.344

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng VND với kỳ hạn gốc từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 2,9% đến 4,0% (1/1/2020: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng VND với kỳ hạn gốc 3 tháng và hưởng lãi suất năm là 5,0%).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.894.314	788.537
	<hr/>	<hr/>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 5 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 4,0% đến 6,3% (1/1/2020: các khoản tiền gửi có kỳ hạn có kỳ hạn còn lại trong khoảng từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 7,0% đến 7,2%).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	660.921	268.761
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	111.001	128.647
Khác	46.075	34.507
	817.997	431.915
	817.997	431.915

Trong đó:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	23.109	19.394
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	38.179	695
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	-	17.972
Các bên liên quan khác	15.552	30.763
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu khách hàng	72.341	51.924
Các khách hàng khác	668.816	311.167
	817.997	431.915
	817.997	431.915

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	5.995
Các bên liên quan khác	4.337	2.818
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	92.799	112.268
	97.136	121.081
	97.136	121.081

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	52.635	39.820
Chi hộ phải thu	6.713	17.655
Phải thu cho mục đích đầu tư (*)	457.909	-
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.728	41.764
Phải thu ngắn hạn khác	15.437	83.458
	<hr/>	<hr/>
	545.422	182.697

(*) Đây là các khoản phải thu từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (tại đây được gọi là “các đối tác đầu tư”) liên quan đến các khoản đặt cọc đầu tư vượt quá giá thành ước tính của các cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Tại ngày lập báo cáo này, phần lớn các khoản phải thu này đã được thu hồi.

Trong đó, phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	144.695	5.576
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	3.075
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	-	9.557
Công ty Cổ phần Vinhomes	206.887	7.335
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	69.857	19.459
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	41.287	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	6.250	6.988
Các công ty liên quan khác	16.259	2.565
	<hr/>	<hr/>
	485.235	54.555

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.308	8.659

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	11.456	12.410
Tăng trong năm	10.624	5.673
Sử dụng trong năm	(7.614)	(6.627)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	14.466	11.456
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

11. Hàng tồn kho

	31/12/2020		1/1/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Bất động sản để bán				
đang xây dựng dở dang	422.004	-	828.622	(811)
Thành phẩm bất động sản	77.251	-	137.286	-
Hàng tồn kho khác	20.634	-	20.892	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	519.889	-	986.800	(811)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản khác

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	-	1.065.000
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	2.789.702	597.000
	2.789.702	1.662.000

Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác 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 cấu phần trung tâm thương mại của tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con.

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

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	958.000	958.000
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.011.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	-	98.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	362.000
	2.789.702	1.662.000



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận chuyển Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
Tăng trong năm	-	6.834	-	1.336	-	8.170
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	3.986	-	4.236	-	8.222
Phân loại lại	-	1.582	(1.582)	-	-	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(122)	-	-	-	(122)
Thanh lý	-	(1.138)	-	(39)	-	(1.177)
Số dư cuối năm	280.898	265.426	-	23.766	25.543	595.633
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
Khấu hao trong năm	5.131	25.822	-	2.317	3.240	36.510
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(69)	-	-	-	(69)
Phân loại lại	-	1.218	(1.218)	-	-	-
Thanh lý	-	(1.069)	-	(39)	-	(1.108)
Số dư cuối năm	22.461	120.560	-	12.226	10.180	165.427
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446
Số dư cuối năm	258.437	144.866	-	11.540	15.363	430.206

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 49.030 triệu VND (1/1/2020: 29.279 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Chi tiết về việc sử dụng các tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 26(b)(ii).

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	49.787
Tăng trong năm	6.497
Thanh lý	(80)
Xóa sổ	(1.813)
	54.391
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	26.401
Khấu hao trong năm	9.453
Thanh lý	(80)
Xóa sổ	(1.410)
	34.364
Số dư cuối năm	20.027
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	23.386
Số dư cuối năm	20.027

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 3.677 triệu VND (1/1/2020: 3.631 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Tăng trong năm	521.982	254.057	776.039
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	37.256	12.481	49.737
Tăng/(giảm) do quyết toán	249.027	(26.828)	222.199
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.373)	(1.267)	(5.640)
Xóa sổ	(28.661)	-	(28.661)
Chuyển sang chi phí trả trước	(2.514)	(3.732)	(6.246)
Số dư cuối năm	27.542.687	6.167.533	33.710.220
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Khấu hao trong năm	777.634	581.883	1.359.517
Chuyển sang hàng tồn kho	(677)	(369)	(1.046)
Xóa sổ	(15.575)	-	(15.575)
Chuyển sang chi phí trả trước	(232)	(3.732)	(3.964)
Số dư cuối năm	3.517.613	2.460.434	5.978.047
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	24.013.507	4.050.170	28.063.677
Số dư cuối năm	24.025.074	3.707.099	27.732.173

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 26(b)(ii).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một công ty con của công ty mẹ của Công ty (1/1/2020: Không).

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 31.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	654.380	1.343.478
Tăng trong năm	382.205	2.105.617
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(8.222)	(7.416)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(49.737)	(2.787.299)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(190)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(19.205)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	959.231	654.380
	<hr/>	<hr/>

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

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	284.107	103.448
Dự án Vincom+ Sông Công	110.084	108.973
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	215.724	92.312
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Khách sạn Suối Hoa	123.529	11.013
Các dự án khác	90.137	202.984
	<hr/>	<hr/>
	959.231	654.380
	<hr/>	<hr/>

Chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2020 có giá trị là 10.715 triệu VND (2019: Không).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	46.583	26.458
Tiền thuê đất trả trước	-	14.995
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	3.771	4.622
Chi phí đầu tư các dự án	-	1.014
Khác	19.159	33.227
	69.513	80.316

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	247.997	258.051
Chi phí sửa chữa lớn	164.339	111.029
Công cụ và dụng cụ	22.048	36.132
Tiền thuê đất trả trước	14.073	4.685
Chi phí hoa hồng môi giới	11.648	19.827
Thu nhập cam kết	51.823	114.798
Các khoản khác	2.234	10.190
	514.162	554.712

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm 247.997 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2020: 258.051 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

	Thuế suất	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	-	162
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	9.243
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	38.130	39.010
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	24.281	25.290
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.404	10.462
Chi phí khấu hao	20%	5.361	5.455
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		78.176	80.217

19. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm và cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	319.059
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	391.643
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	406.778
Số dư cuối năm	334.194

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>	357.888	1.834.334
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	3.834	725.226
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.360	411.058
Công ty Cổ phần Vinpearl	103.294	230.732
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	92.725	348.467
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	123.173	-
Các bên liên quan khác	9.502	118.851
<i>Các bên thứ ba</i>	430.474	221.131
Các nhà cung cấp khác	430.474	221.131
	788.362	2.055.465

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng trước khi bàn giao bất động sản. Khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi bất động sản đã được hoàn thành và bàn giao.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2020 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Bù trừ Triệu VND	31/12/2020 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	255.478	619.241	(592.703)	(851)	281.165
Thuế giá trị gia tăng	33.568	843.255	(386.789)	(456.771)	33.263
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	-	62.613	(60.700)	-	1.913
Thuế thu nhập cá nhân	5.921	60.692	(61.529)	-	5.084
Thuế khác	-	1.829	(1.721)	-	108
	294.967	1.587.630	(1.103.442)	(457.622)	321.533

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Chi phí phải trả

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	467.777	590.595
Chi phí lãi vay phải trả	140.364	100.130
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	59.531	59.909
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	50.247	30.381
Chi phí khác	291.413	183.887
	<hr/>	<hr/>
	1.009.332	964.902
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan khác	5.297	2.962
	<hr/>	<hr/>

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	164.209	116.291
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	250.390	245.815
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(164.209)	(116.291)
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	86.181	129.524
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	-
Các bên liên quan khác	10.292	10.999
	<hr/>	<hr/>
	35.363	10.999
	<hr/>	<hr/>

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	269.067	375.812
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	364.032	244.933
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	82.208	88.977
Đặt cọc thi công mặt bằng	46.357	48.474
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Các khoản đặt cọc khác	-	35.404
Phải trả khác	22.622	34.977
	<hr/>	<hr/>
	786.519	830.810
	<hr/>	<hr/>

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.220.857	1.194.804
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới – trung tâm thương mại	(364.032)	(244.933)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	35.404	-
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.072.229	1.129.871
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.631	8.279
Phải trả các công ty liên quan khác	9.194	15.119
	<hr/>	<hr/>
	20.825	23.398
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	180.144	182.310
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	16.018	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	6.375	4.247
Phải trả các công ty liên quan khác	4.222	10.206
	<hr/>	<hr/>
	206.759	196.763
	<hr/>	<hr/>

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

(a) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 1/1/2020 Triệu VND	Biến động trong năm		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 31/12/2020 Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	19.415	21.383	(20.911)	19.887
	<hr/>			<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan(i)	191.281	190.093
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	5.534.768	2.594.628
	<hr/>	<hr/>
	5.726.049	2.784.721
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(19.415)
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	5.706.162	2.765.306
	<hr/>	<hr/>

(i) Nợ thuê tài chính

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn với trung tâm thương mại Vincom Plaza Quang Trung và Vincom Plaza Lê Văn Việt. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được hủy ngang như sau:

31/12/2020

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	87.192	26.366	60.826
Sau 5 năm	506.114	395.546	110.568
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	614.703	423.422	191.281
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

1/1/2020

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	20.911	1.496	19.415
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.587	25.684	59.903
Sau 5 năm	528.797	418.022	110.775
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	635.295	445.202	190.093
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.597.107	2.594.628	Ngày 8 tháng 3 năm 2022	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một năm 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 trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.937.661	-	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 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 trả lãi sau 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% đến 3,5%.	(**)
	5.534.768	2.594.628			

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2020 Triệu VND
Số dư đầu năm	23.792
Dự phòng trong năm	1.992
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(10.069)
Sử dụng dự phòng trong năm	(624)
	<hr/>
Số dư cuối năm	15.091
	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. 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 sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	-	(58.420)	5.190.927	41.607	28.509.281
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.851.480	453	2.851.933
Cổ tức công bố bởi Công ty (Thuyết minh 30)	-	-	-	-	(2.445.259)	-	(2.445.259)
Cổ tức công bố bởi công ty con	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	-	(1.954.258)
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.381.855	454	2.382.309
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	7.974.003	34.324	29.335.816

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Vốn cổ phần

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

	31/12/2020 & 1/1/2020	
	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.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2020		2019	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Số dư đầu năm	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(56.500.000)	(565.000)
Số dư cuối năm	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

30. Cổ tức

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Công ty đã quyết định không chia cổ tức (2019: cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND)).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con 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 năm tài chính như sau:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.151.260	3.867.465
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.729.630	7.524.354
Sau 5 năm	5.637.899	5.169.275
	17.518.789	16.561.094

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Công ty và các công ty con 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:

	31/12/2020	1/1/2020
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	166.405	134.399
Trong vòng 2 đến 5 năm	660.228	483.612
Sau 5 năm	3.325.487	3.057.240
	4.152.120	3.675.251

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 992.797 triệu VND (1/1/2020: 1.620.787 triệu VND).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”), Công ty và các công ty con 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 và các công ty con chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các 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 và các công ty con 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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 12, Công ty và các công ty con 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 thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại tới Công ty và các công ty con hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 418.742 triệu VND (1/1/2020 3.940.200 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, công ty con, đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

32. 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:

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu	2.149.022	2.027.165
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.008.061	7.017.202
▪ Doanh thu khác	171.835	214.890
	8.328.918	9.259.257
Doanh thu thuần	8.328.918	9.259.257

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán	1.115.177	1.291.837
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.056.868	3.264.936
▪ Giá vốn khác	335.586	298.864
	4.507.631	4.855.637
	4.507.631	4.855.637

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	275.859	265.075
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8
	275.859	265.083
	275.859	265.083

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Chi phí tài chính

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	443.319	296.528
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	20.267	2.479
Chi phí tài chính khác	3.506	3.493
	<hr/>	<hr/>
	467.092	302.500
	<hr/>	<hr/>

36. Chi phí bán hàng

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân viên	60.328	70.877
Chi phí tiếp thị	126.050	197.795
Chi phí khấu hao	7.782	8.819
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	131.651	82.461
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.353	3.873
Chi phí khác	2.876	8.135
	<hr/>	<hr/>
	330.040	371.960
	<hr/>	<hr/>

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân viên	140.122	160.082
Chi phí quản lý	118.442	150.470
Chi phí khấu hao	81.936	78.657
Chi phí dự phòng	10.624	5.674
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	39.744	24.299
Chi phí khác	7.700	29.476
	<hr/>	<hr/>
	398.568	448.658
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

38. Thu nhập khác

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	72.089	47.629
Các khoản khác	51.438	23.100
	<hr/> 123.527	<hr/> 70.729

39. Chi phí khác

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	3.886	9.373
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	8.724
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	13.489	14.849
Các khoản khác	14.878	7.426
	<hr/> 32.253	<hr/> 40.372

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

	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	647.976	1.365.194
Chi phí nhân viên	560.945	660.327
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.482.557	1.447.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.859.948	1.982.495
Chi phí khác	218.160	293.818
	<hr/> 6.769.586	<hr/> 7.749.158

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	618.663	723.525
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	578	1.078
	<hr/> 619.241	<hr/> 724.603
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(8.830)	(594)
	<hr/> 610.411	<hr/> 724.009

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.992.720	3.575.942
	<hr/> 598.544	<hr/> 715.188
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	924	2.015
Chi phí không được khấu trừ thuế	14.517	14.517
Phân bổ lợi thế thương mại	(1.854)	(3.539)
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	(1.055)	(5.250)
Các khoản điều chỉnh khác	(1.243)	-
Ưu đãi thuế		
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	578	1.078
	<hr/> 610.411	<hr/> 724.009

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

42. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo là 2.381.855 triệu VND (2019: 2.851.480 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2019: 2.325.877.314 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2020	2019
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.381.855	2.851.480

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2020	2019
Cổ phiếu phổ thông đầu kỳ - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.328.818.410
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ nắm giữ	-	(2.941.096)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.325.877.314

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2020	2019
	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.048	1.226

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

43. 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 và các công ty con đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ 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 hợp nhất, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Cổ đông		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức đã trả	-	201.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức đã trả	-	788.582
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	151.597	209.501
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	9.905	7.200
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	796.000
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	579.587	273.485
Cổ tức đã trả	-	449.101
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	284.778	281.258
Mua hàng hóa và dịch vụ	61.123	261.861
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	649.806	-
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	57.557	91.516
Mua hàng hóa và dịch vụ	47.930	33.933
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	180.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2020 Triệu VND	2019 Triệu VND
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast Doanh thu cung cấp dịch vụ	38	25.742
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	118.725	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái Chi phí thuê	39.867	33.714
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.674	70.113
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam Đặt cọc cho mục đích đầu tư	711.641	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Đặt cọc cho mục đích đầu tư Lãi đặt cọc phải thu	60 930.282 44.587	100.249 81.000 7.812
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ Đặt cọc cho mục đích đầu tư Lãi đặt cọc phải thu	166 550.294 5.693	158.075 98.000 9.451
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm Nhận chuyển nhượng tài sản Đặt cọc cho mục đích đầu tư	- 117.768	239.581 20.814
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh Đặt cọc cho mục đích đầu tư Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư Lãi đặt cọc phải thu	295.420 - 56.453	1.020.000 800.000 90.989
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nghiên cứu Vinsmart Lãi cho vay phải thu Cho vay Thu hồi gốc cho vay	25.698 1.050.000 1.050.000	- - -
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc Tiền lương và thưởng	28.438	28.064

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

44. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021

Người lập:

Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

