

Số: 23./2022/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK TP HCM**

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

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 2021 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 30.03.2022.

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

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.



TRẦN MAI HOA

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINCOM
RETAIL**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN VINCOM
RETAIL
DN:
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0105850244,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VINCOM RETAIL, S=Hà
Nội, C=VN
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2022-03-30 08:46:14



Handwritten signature

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 2021	Năm 2020	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.274.053	3.811.236	(1.537.183)	-40%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.400.808	2.246.996	(846.188)	-38%
25	Chi phí bán hàng	118.498	162.351	(43.853)	-27%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	122.454	255.537	(133.083)	-52%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	457.392	1.005.105	(547.713)	-54%

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

- Doanh thu thuần năm 2021 giảm 1.537 tỷ VND, trong đó (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 1.132 tỷ VND chủ yếu do miễn tiền thuê trong thời gian giãn cách xã hội và hỗ trợ giảm giá tiền thuê cho các đối tượng khách thuê bị ảnh hưởng; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 335 tỷ VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với năm trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Chi phí bán hàng giảm 44 tỷ VND chủ yếu do: (i) Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới giảm 19 tỷ VND; (ii) Chi phí tiếp thị, chi phí bán hàng khác giảm 25 tỷ VND.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 133 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 548 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*

<u>Mã số</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>%</u>
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.891.141	8.328.918	(2.437.777)	-29%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	3.499.036	4.507.631	(1.008.594)	-22%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	387.018	275.859	111.159	40%
25	Chi phí bán hàng	201.764	330.040	(128.276)	-39%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	379.237	619.241	(240.004)	-39%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.315.013	2.382.309	(1.067.296)	-45%

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 2.438 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 1.307 tỷ VND chủ yếu do miễn tiền thuê trong thời gian giãn cách xã hội và hỗ trợ giảm giá tiền thuê cho các đối tượng khách thuê bị ảnh hưởng; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 1.145 VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu tài chính tăng 111 tỷ VND do tăng lãi từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí bán hàng giảm 128 tỷ VND chủ yếu do: (i) Chi phí nhân viên giảm 21 tỷ VND và giảm Chi phí tiếp thị giảm 101 tỷ VND.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 240 tỷ VND so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 1.067 tỷ VND 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 2021

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 Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên (từ ngày 23/6/2021)
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên (đến ngày 23/6/2021)
Ông Brett Harold Krause	Thành viên (đến ngày 5/1/2021)

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 7/9/2021)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính (từ ngày 7/9/2021)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 16/3/2021)
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 28/10/2021)

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban Kiểm soát (từ ngày 5/10/2021)
Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban Kiểm soát (đến ngày 5/10/2021)
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 2021.

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 2021, 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 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

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022



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 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 24 tháng 3 năm 2022, 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 2021, 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: 21-01-00203-22-2



Wang Toan Kim

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0557-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Phạm Thị Thùy Linh

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3065-2019-007-1

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2022

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		6.826.580	7.012.397
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3.297.060	3.050.907
Tiền	111		1.788.884	1.030.907
Các khoản tương đương tiền	112		1.508.176	2.020.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		190.424	1.894.314
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	190.424	1.894.314
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.487.714	1.446.089
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.166.709	817.997
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	42.620	97.136
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	295.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	142.716	545.422
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(159.331)	(14.466)
Hàng tồn kho	140	12	582.918	519.889
Hàng tồn kho	141		582.918	519.889
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.268.464	101.198
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	41.719	69.513
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.965	31.150
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		380	535
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	1.203.400	-

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 2021 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		31.046.908	32.804.035
Các khoản phải thu dài hạn	210		6.110	8.308
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	6.110	8.308
Tài sản cố định	220		438.775	450.233
Tài sản cố định hữu hình	221	14	426.476	430.206
Nguyên giá	222		619.021	595.633
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(192.545)	(165.427)
Tài sản cố định vô hình	227	15	12.299	20.027
Nguyên giá	228		54.443	54.391
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(42.144)	(34.364)
Bất động sản đầu tư	230	16	26.268.764	27.732.173
Nguyên giá	231		33.609.120	33.710.220
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.340.356)	(5.978.047)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.255.909	959.231
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.255.909	959.231
Tài sản dài hạn khác	260		3.077.350	3.654.090
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	395.287	514.162
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	16.032	16.032
Tài sản dài hạn khác	268	13	2.404.420	2.789.702
Lợi thế thương mại	269	20	261.611	334.194
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		37.873.488	39.816.432

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 2021 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		7.222.659	10.480.616
Nợ ngắn hạn	310		2.890.056	3.537.868
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	526.183	788.362
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	278.179	429.835
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	23	489.648	321.533
Phải trả người lao động	314		-	204
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	628.864	1.009.332
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25(a)	91.371	164.209
Phải trả ngắn hạn khác	319	26(a)	838.988	786.519
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27(a)	19.887	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	14.040	15.091
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		4.332.603	6.942.748
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25(b)	100.106	86.181
Phải trả dài hạn khác	337	26(b)	1.018.370	1.072.229
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27(b)	3.137.924	5.706.162
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19	76.203	78.176

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 2021 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
VÓN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		30.650.829	29.335.816
Vốn chủ sở hữu	410	29	30.650.829	29.335.816
Vốn cổ phần	411	30	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		9.288.513	7.974.003
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		7.974.003	5.592.148
- LNST năm nay	421b		1.314.510	2.381.855
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.827	34.324
TỔNG NGUỒN VÓN (440 = 300 + 400)	440		37.873.488	39.816.432

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2021

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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	5.891.141	8.328.918
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	5.891.141	8.328.918
Giá vốn hàng bán	11	33	3.499.036	4.507.631
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		2.392.105	3.821.287
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	387.018	275.859
Chi phí tài chính	22	35	486.280	467.092
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		486.176	463.586
Chi phí bán hàng	25	36	201.764	330.040
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	433.167	398.568
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.657.912	2.901.446
Thu nhập khác	31	38	84.095	123.527
Chi phí khác	32	39	49.730	32.253
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		34.365	91.274
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.692.277	2.992.720
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	379.237	619.241
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	41	(1.973)	(8.830)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		1.315.013	2.382.309

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 2021 (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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		1.315.013	2.382.309
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		1.314.510	2.381.855
Cổ đông không kiểm soát	62		503	454
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	578	1.048

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2021 (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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.692.277	2.992.720
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.492.420	1.482.557
Các khoản dự phòng	03		143.814	(6.502)
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(348.545)	(262.413)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		486.176	463.586
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		3.466.142	4.669.948
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(380.981)	(250.952)
Biến động hàng tồn kho	10		(52.343)	471.505
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(366.521)	43.194
Biến động chi phí trả trước	12		142.473	67.739
			2.808.770	5.001.434
Tiền lãi vay đã trả	14		(519.699)	(386.355)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(583.752)	(592.703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.705.319	4.022.376
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.567.282)	(4.377.225)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		909.820	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		5.243	112
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.258.396)	(2.875.936)
Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		3.671.000	1.750.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		401.827	243.664
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.162.212	(5.259.385)

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 2021 (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	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.920.483
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.600.000)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(21.378)	(20.911)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.621.378)	2.899.572
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		246.153	1.662.563
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.050.907	1.388.344
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	3.297.060	3.050.907

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2021

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 2021 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.

(d) Sự kiện quan trọng trong năm

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang có ảnh hưởng tiêu cực đến toàn bộ nền kinh tế và hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề sản xuất kinh doanh. Tình hình này có thể gây ra những yếu tố không chắc chắn và ảnh hưởng đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty đã và đang liên tục theo dõi các diễn biến và đánh giá tác động tài chính đối với việc định giá tài sản, các khoản dự phòng và nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán về các vấn đề khác nhau trước diễn biến của tình hình dịch bệnh, sử dụng thông tin tốt nhất có được tính đến ngày lập 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 2021 (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) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 2 công ty con sở hữu trực tiếp (1/1/2021: 4 công ty con sở hữu trực tiếp). 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	
			31/12/2021	1/1/2021
Các công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail (trước đây là 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.	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	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%	97,27%
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 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%

(*) Theo Quyết định số 01/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc. Sau khi sáp nhập, vào ngày 2 tháng 7 năm 2021, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã đổi tên thành Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

(**) Theo Quyết định số 02/2021/QĐ-CSH-VCR và hợp đồng sáp nhập, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam được sáp nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail.

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty và các công ty con có 2.009 nhân viên (1/1/2021: 2.137 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 2021
(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”). Liên quan đến lãi cơ bản trên cổ phiếu, Công ty đã trình bày khoản mục này theo đơn vị như đã mô tả tại Thuyết minh 42.

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 2021
(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 lấy 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 2021
(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; và
- 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 chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển 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 2021
(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 ước tính để bán sản phẩm.

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.

(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.

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 2021
(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 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
▪ 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.

(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.

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 2021
(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)

(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 pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(v) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến giao dịch bán bất động sản đầu tư và cho thuê trung tâm thương mại. Các chi phí này được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán 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.

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 2021
(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)*

(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.

(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.

(o) 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.

(p) 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.

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 2021
(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) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2021

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

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021

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

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

(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 2021
(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 2021
(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 chi 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 2021 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 2021
(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 2021 (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 2021	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 cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.004.103	4.700.630	186.408	5.891.141	-	5.891.141
Doanh thu giữa các bộ phận	-	65.461	153.357	218.818	(218.818)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	1.004.103	4.766.091	339.765	6.109.959	(218.818)	5.891.141
Kết quả kinh doanh của bộ phận	323.119	1.560.442	(132.654)	1.750.907	6.267	1.757.174
Doanh thu hoạt động tài chính						387.018
Chi phí tài chính						486.280
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.657.912
Thu nhập khác						84.095
Chi phí khác						49.730
Thuế thu nhập doanh nghiệp						377.264
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.315.013

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 2021 (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 cộng 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 2021 (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 2021	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	797.398	32.822.362	389.738	34.009.498
Tài sản không phân bổ				3.863.990
Tổng tài sản				37.873.488
Nợ phải trả bộ phận	1.090.595	2.246.125	95.036	3.431.756
Nợ phải trả không phân bổ				3.790.903
Tổng nợ phải trả				7.222.659
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Chi tiêu vốn	-	291.854	-	291.854
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.828	14.334	34.162
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	80.363	-	80.363
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.373.699	-	1.373.699

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 2021 (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 1 tháng 1 năm 2021

	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 2021				
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 2021
(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:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.297.060	3.050.907
Đầu tư tài chính ngắn hạn	190.424	1.894.314
Phải thu về cho vay	295.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	37.528	52.635
Chi hộ phải thu	2.956	6.713
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.645	3.771
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.965	31.150
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	380	535
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.032	16.032
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	3.863.990	5.056.057
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	489.648	321.533
Lãi trái phiếu phải trả	65.008	140.364
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	19.887
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	3.137.924	5.706.162
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	76.203	78.176
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	3.790.903	6.268.355
	<hr/>	<hr/>

(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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền đang chuyển	24	75
Tiền gửi ngân hàng	1.788.860	1.030.832
Các khoản tương đương tiền	1.508.176	2.020.000
	3.297.060	3.050.907

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 4,0% - 7,5% (1/1/2021: từ 2,9% - 4,0%/năm).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	190.424	1.894.314

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,70% - 6,03% (1/1/2021: từ 4,0% - 6,3%/năm).

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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	897.974	660.921
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	165.558	111.001
Khác	103.177	46.075
	1.166.709	817.997

Trong đó:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	82.325	23.109
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	21.107	38.179
Các bên liên quan khác	19.862	15.552
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu từ hai khách hàng	70.433	127.010
Các khách hàng khác	972.982	614.147
	1.166.709	817.997

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Các bên liên quan khác	-	4.337
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	42.620	92.799
	42.620	97.136

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 2021
(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 về cho vay

	Lãi suất năm	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan khác			
▪ Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast	10%	295.000	-

10. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	37.528	52.635
Chi hộ phải thu	2.956	6.713
Phải thu cho mục đích đầu tư (*)	69.680	457.909
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.727	12.728
Phải thu ngắn hạn khác	19.825	15.437
	142.716	545.422

(*) Đây là các khoản phải thu từ bên liên quan 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.

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

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	172	144.695
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	2.254	206.887
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	69.872	69.857
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	41.287
Các công ty liên quan khác	21.519	22.509
	99.401	485.235

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 2021
(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) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	6.110	8.308
	6.110	8.308

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	14.466	11.456
Tăng trong năm	145.452	10.624
Sử dụng trong năm	-	(7.614)
Xóa sổ	(587)	-
	159.331	14.466
Số dư cuối năm	159.331	14.466

12. Hàng tồn kho

	31/12/2021		1/1/2021	
	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	461.939	-	422.004	-
Thành phẩm bất động sản	102.032	-	77.251	-
Hàng tồn kho khác	18.947	-	20.634	-
	582.918	-	519.889	-
	582.918	-	519.889	-

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 2021
(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 khác

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	1.203.400	-
<hr/>		
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	2.404.420	2.789.702
<hr/>		
	3.607.820	2.789.702
<hr/>		

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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.584.000	958.000
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.203.400	1.011.282
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	657.420
<hr/>		
	3.607.820	2.789.702
<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 2021 (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)

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	280.898	265.426	23.766	25.543	595.633
Tăng trong năm	-	32.335	462	-	32.797
Thanh lý	(4.478)	(3.858)	(1.024)	(49)	(9.409)
Số dư cuối năm	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	22.461	120.560	12.226	10.180	165.427
Khấu hao trong năm	4.509	23.964	2.986	2.703	34.162
Thanh lý	(2.606)	(3.365)	(1.024)	(49)	(7.044)
Số dư cuối năm	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	258.437	144.866	11.540	15.363	430.206
Số dư cuối năm	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 có các tài sản có nguyên giá 72.549 triệu VND (1/1/2021: 49.030 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 27(b)(ii).

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 2021
(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. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	54.391
Tăng trong năm	52
	<hr/>
Số dư cuối năm	54.443
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	34.364
Khấu hao trong năm	7.780
	<hr/>
Số dư cuối năm	42.144
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	20.027
Số dư cuối năm	12.299
	<hr/>

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2021 có các tài sản có nguyên giá 3.802 triệu VND (1/1/2021: 3.677 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 2021
(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. 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	27.542.687	6.167.533	33.710.220
Tăng trong năm	31.400	29	31.429
Giảm do quyết toán	(4.030)	(65.072)	(69.102)
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.104)	(4.170)	(15.274)
Xóa sổ	(48.153)	-	(48.153)
Số dư cuối năm	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.517.613	2.460.434	5.978.047
Khấu hao trong năm	794.889	578.810	1.373.699
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.576)	(3.012)	(4.588)
Xóa sổ	(6.802)	-	(6.802)
Số dư cuối năm	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	24.025.074	3.707.099	27.732.173
Số dư cuối năm	23.206.676	3.062.088	26.268.764

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 2021, 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 27(b)(ii).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

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 2021
(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 xây dựng cơ bản dở dang

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	959.231	654.380
Tăng trong năm	296.678	382.205
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(8.222)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(49.737)
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	1.255.909	959.231

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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	294.176	284.107
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	237.588	215.724
Khách sạn Suối Hoa	172.377	123.529
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom+ Sông Công	111.268	110.084
Dự án Vincom Điện Biên	138.435	-
Dự án Vincom Quảng Trị	68.064	-
Các dự án khác	98.351	90.137
	<hr/>	<hr/>
	1.255.909	959.231

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 21.215 triệu VND (2020: 10.715 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 2021
(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. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	27.612	46.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.645	3.771
Khác	12.462	19.159
	41.719	69.513
	41.719	69.513

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	237.787	247.997
Chi phí sửa chữa lớn	131.130	164.339
Công cụ và dụng cụ	19.262	22.048
Các khoản khác	7.108	79.778
	395.287	514.162
	395.287	514.162

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm 237.787 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2021: 247.997 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 2021
(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)

19. 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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	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
		16.032	16.032
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
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%	37.250	38.130
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	23.271	24.281
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.346	10.404
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.361
		76.203	78.176
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả			

20. 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	391.643
Khấu hao trong năm	72.583
Số dư cuối năm	464.226
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	334.194
Số dư cuối năm	261.611

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 2021
 (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)

21. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>	263.376	357.888
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	2.013	3.834
Công ty Cổ phần Vinhomes	20.947	25.360
Công ty Cổ phần Vinpearl	82.575	103.294
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	118.663	92.725
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	9.296	123.173
Các bên liên quan khác	29.882	9.502
<i>Các bên thứ ba</i>	262.807	430.474
Các nhà cung cấp khác	262.807	430.474
	526.183	788.362

22. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	187.547	398.317
Trả trước khác	90.632	31.518
	278.179	429.835

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2021 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	31/12/2021 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	281.165	377.111	(583.752)	74.524
Thuế giá trị gia tăng	33.263	363.766	(340.880)	56.149
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	1.913	402.107	(48.439)	355.581
Thuế thu nhập cá nhân	5.084	48.287	(50.083)	3.288
Thuế khác	108	460	(462)	106
	321.533	1.191.731	(1.023.616)	489.648

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 2021
 (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)

24. Chi phí phải trả

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	272.951	467.777
Chi phí lãi vay phải trả	65.008	140.364
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	66.414	59.531
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	44.997	50.247
Chi phí khác	179.494	291.413
	628.864	1.009.332

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Các bên liên quan khác	4.083	5.297

25. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	65.797	164.209
Doanh thu nhận trước từ các dịch vụ khác	25.574	-
	91.371	164.209

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	165.903	250.390
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(65.797)	(164.209)
	100.106	86.181

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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	25.071
Các bên liên quan khác	19.886	10.292
	44.957	35.363

26. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	225.117	269.067
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	423.536	364.032
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	91.846	82.208
Đặt cọc thi công mặt bằng	50.386	46.357
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Phải trả khác	45.870	22.622
	838.988	786.519

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.225.755	1.220.857
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(423.536)	(364.032)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	36.151	35.404
	1.018.370	1.072.229

Khoản đến hạn trả sau 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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	14.491	11.631
Phải trả các công ty liên quan khác	6.539	9.194
	<hr/> 21.030	<hr/> 20.825
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	184.774	180.144
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	40.362	16.018
Công ty TNHH MTV Vinschool	3.872	6.375
Phải trả các công ty liên quan khác	4.314	4.222
	<hr/> 233.322	<hr/> 206.759

27. 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 1/1/2021 Triệu VND	Biến động trong năm		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 31/12/2021 Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	19.887	21.378	(21.378)	19.887
				<hr/> 19.887

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 2021
(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

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	191.819	191.281
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	2.965.992	5.534.768
	3.157.811	5.726.049
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(19.887)
	3.137.924	5.706.162

(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:

31/12/2021

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	89.332	27.145	62.187
Sau 5 năm	482.657	372.912	109.745
	593.386	401.567	191.819

1/1/2021

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Tiền lãi thuê	Nợ gốc
	Triệu VND	Triệu VND	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
	614.703	423.422	191.281

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 2021 (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	31/12/2021 Triệu VND	1/1/2021 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		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	2.965.992	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%.	(*)
	<hr/>	<hr/>			
	2.965.992	5.534.768			

(*) 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 2021
(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. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	15.091	23.792
Dự phòng trong năm	1.824	1.992
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.875)	(10.069)
Sử dụng dự phòng trong năm	-	(624)
Số dư cuối năm	14.040	15.091

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 2021 (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. 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 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 1 tháng 1 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	7.974.003	34.324	29.335.816
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.314.510	503	1.315.013
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829

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 2021
(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)

30. **Vốn cổ phần**

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

	31/12/2021 & 1/1/2021	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983

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

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 kỳ kế toán năm như sau:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.772.387	4.151.260
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.091.877	7.729.630
Sau 5 năm	5.399.071	5.637.899
	16.263.335	17.518.789

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 2021
(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)

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	31/12/2021	1/1/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	138.770	166.405
Trong vòng 2 đến 5 năm	491.562	660.228
Sau 5 năm	2.783.072	3.325.487
	<hr/>	<hr/>
	3.413.404	4.152.120

(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 543.830 triệu VND (1/1/2021: 992.797 triệu VND).

(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 13, 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 158.790 triệu VND (1/1/2021: 418.742 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận 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 2021
(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)

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 Vận hành Vincom Retail, 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 Vận hành Vincom Retail, 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.

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:

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.004.103	2.149.022
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.700.630	6.008.061
▪ Doanh thu khác	186.408	171.835
	5.891.141	8.328.918
Doanh thu thuần	5.891.141	8.328.918

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 2021
 (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)

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán	495.449	1.115.177
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản		
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.701.416	3.056.868
▪ Giá vốn khác	302.171	335.586
	<hr/> 3.499.036	<hr/> 4.507.631

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	387.018	275.859
	<hr/> 387.018	<hr/> 275.859

35. Chi phí tài chính

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	445.044	443.319
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	41.132	20.267
Chi phí tài chính khác	104	3.506
	<hr/> 486.280	<hr/> 467.092

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 2021
 (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)

36. Chi phí bán hàng

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí nhân viên	39.747	60.328
Chi phí tiếp thị	25.416	126.050
Chi phí khấu hao	7.022	7.782
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	128.308	131.651
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	161	1.353
Chi phí khác	1.110	2.876
	201.764	330.040

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí nhân viên	61.357	140.122
Chi phí quản lý	108.843	118.442
Chi phí khấu hao	80.079	81.936
Chi phí dự phòng	145.452	10.624
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	31.813	39.744
Chi phí khác	5.623	7.700
	433.167	398.568

38. Thu nhập khác

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	18.605	72.089
Các khoản khác	65.490	51.438
	84.095	123.527

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 2021
 (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)

39. Chi phí khác

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	1.182	3.886
Lỗi từ thanh lý và xóa sổ tài sản cố định	38.473	13.489
Các khoản khác	10.075	14.878
	49.730	32.253

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	560.165	647.976
Chi phí nhân viên	382.400	560.945
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.492.420	1.482.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.615.019	1.859.948
Chi phí khác	148.679	218.160
	3.198.683	3.769.586

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	379.237	618.663
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	578
	379.237	619.241
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(1.973)	(8.830)
	377.264	610.411

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 2021
 (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) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.692.277	2.992.720
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	338.455	598.544
Chi phí không được khấu trừ thuế	635	924
Phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	25.025	(1.854)
Các khoản điều chỉnh khác	-	(1.055)
Ưu đãi thuế (*)	(1.368)	(1.243)
Dự phòng thiếu thuế thu nhập doanh nghiệp trong những năm trước	-	578
	377.264	610.411

(*) Theo Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19 tháng 10 năm 2021 về việc giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đối với đối tượng nộp thuế theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa, công ty con của Công ty, được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 không vượt quá 200 tỷ VND và thấp hơn tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2019.

(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 2021
 (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 2021 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 1.314.510 triệu VND (2020: 2.381.855 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2020: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(i)	Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	2021	2020
		Triệu VND	Triệu VND
	Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	1.314.510	2.381.855
(ii)	Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	2021	2020
	Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm - hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410
(iii)	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2021	2020
		VND	VND
	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	578	1.048

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 2021
 (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	
	2021 Triệu VND	2020 Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	126.666	151.597
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.070.000	579.587
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	625.992	-
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	6.036	9.905
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	253.358	284.778
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.428	61.123
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	649.806
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	242.172	-
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Cho vay	1.250.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.250.000	-
Thu lãi cho vay	49.658	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	68.514	57.557
Mua hàng hóa và dịch vụ	14.311	47.930
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	15.823	38
Cho vay	295.000	-
Thu lãi cho vay	5.173	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	158.147	118.725
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái		
Chi phí thuê	27.814	39.867

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 2021
 (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	
	2021	2020
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Một Thành Viên Vinschool		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	19.176	53.674
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	118	60
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	192.118	930.282
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	116.129	44.587
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	166
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	131.396	550.294
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	5.693
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	117.768
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	41.656	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	295.420
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	65.742	56.453
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	16.300	16.345
Công ty Cổ phần Sản xuất và Nghiên cứu Vinsmart		
Cho vay	-	1.050.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.050.000
Thu lãi cho vay	-	25.698
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	27.845	28.438

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 2021
(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 2021 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 2020.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính