

-----@@@-----

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----@@@-----

Số: 23/2023/CV-TGD-VCR

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

- 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 Băng Lăng 1, khu đô thị 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 2022 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 03/03/2023.

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.

Noi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Đơn vị tính: Triệu VND

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

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

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



Công ty Cổ phần Vincom Retail

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

Đơn vị tính: Triệu VND

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

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

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





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

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



Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số** 0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

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

Hội đồng Quản trị

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Băng Lăng 1
Khu đô thị Vinhomes Riverside
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên
Thành phố Hà Nội
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Vincom Retail 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 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 2022.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 59 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 2022, 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.



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 3 tháng 3 năm 2023



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính 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 2022, 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 3 tháng 3 năm 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 59.

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 Vingroup Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 22-02-00161-23-2



Wang Toon Kim
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số: 0557-2023-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, **03 -03- 2023**

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		10.534.650	6.826.580
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.019.648	3.297.060
Tiền	111		180.901	1.788.884
Các khoản tương đương tiền	112		6.838.747	1.508.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		97.426	190.424
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	97.426	190.424
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.404.486	1.487.714
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.115.127	1.166.709
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	99.471	42.620
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	295.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	381.573	142.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(191.685)	(159.331)
Hàng tồn kho	140	11	1.178.127	582.918
Hàng tồn kho	141		1.178.127	582.918
Tài sản ngắn hạn khác	150		834.963	1.268.464
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	119.002	41.719
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		49.766	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		8.775	380
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	657.420	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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		32.166.438	31.046.908
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.222	6.110
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	8.222	6.110
Tài sản cố định	220		418.007	438.775
Tài sản cố định hữu hình	221	13	407.364	426.476
<i>Nguyên giá</i>	222		628.672	619.021
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(221.308)	(192.545)
Tài sản cố định vô hình	227	14	10.643	12.299
<i>Nguyên giá</i>	228		63.007	54.443
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(52.364)	(42.144)
Bất động sản đầu tư	230	15	26.514.396	26.268.764
<i>Nguyên giá</i>	231		35.199.059	33.609.120
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(8.684.663)	(7.340.356)
Tài sản dở dang dài hạn	240		699.496	1.255.909
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	699.496	1.255.909
Tài sản dài hạn khác	260		4.526.317	3.077.350
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	477.603	395.287
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	74.337	16.032
Tài sản dài hạn khác	268	12	3.785.350	2.404.420
Lợi thế thương mại	269	19	189.027	261.611
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		42.701.088	37.873.488

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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		9.276.398	7.222.659
Nợ ngắn hạn	310		5.819.458	2.890.056
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	724.826	526.183
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.215.154	278.179
Thuế và các khoản khác phải nộp				
Nhà nước	313	22	832.693	489.648
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	726.984	628.864
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	83.196	91.371
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	1.160.973	838.988
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	1.065.371	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	7.365	14.040
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		3.456.940	4.332.603
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	124.011	100.106
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.137.374	1.018.370
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	2.121.300	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	74.255	76.203

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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		33.424.690	30.650.829
Vốn chủ sở hữu	410	28	33.424.690	30.650.829
Vốn cổ phần	411	29	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.064.570	9.288.513
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.288.513	7.974.003
- LNST năm nay	421b		2.776.057	1.314.510
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.348	34.827
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		42.701.088	37.873.488

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2022

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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	7.361.437	5.891.141
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	31	7.361.437	5.891.141
Giá vốn hàng bán	11	32	3.544.917	3.499.036
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		3.816.520	2.392.105
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	538.573	387.018
Chi phí tài chính	22	34	359.155	486.280
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		359.155	486.176
Chi phí bán hàng	25	35	171.973	201.764
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	371.266	433.167
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		3.452.699	1.657.912
Thu nhập khác	31	37	88.319	84.095
Chi phí khác	32	38	16.528	49.730
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		71.791	34.365
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.524.490	1.692.277
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	807.615	379.237
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	40	(60.253)	(1.973)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		2.777.128	1.315.013

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 2022 (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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		2.777.128	1.315.013
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty Cổ đông không kiểm soát	61 62		2.776.057 1.071	1.314.510 503
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	1.222	578

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2022 (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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.524.490	1.692.277
Điều chỉnh cho các khoản				
Khäu hao và phân bổ	02		1.451.929	1.492.420
Các khoản dự phòng	03		25.679	143.814
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(545.292)	(348.545)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		359.155	486.176
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		4.815.961	3.466.142
Biển động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(214.005)	(380.981)
Biển động hàng tồn kho	10		(502.634)	(52.343)
Biển động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.614.418	(366.521)
Biển động chi phí trả trước	12		(167.974)	142.473
			5.545.766	2.808.770
Tiền lãi vay đã trả	14		(314.988)	(519.699)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(159.095)	(583.752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.071.683	1.705.319
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(2.538.150)	(1.567.282)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		336.000	909.820
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		38.468	5.243
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(109.394)	(2.258.396)
Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		502.152	3.671.000
Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	27		443.224	401.827
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.327.700)	1.162.212

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 2022 (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	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
-------	-------------	-------------------	-------------------

LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	33	2	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(2.600.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(21.397)	(21.378)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(21.395)	(2.621.378)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	3.722.588	246.153
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	3.297.060	3.050.907
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	7.019.648
			3.297.060

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính 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 2022**

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2022: 2 công ty con sở hữu trực tiếp). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phản trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết
Các công ty con sở hữu trực tiếp			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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.	98,01% 97,27%
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 (***)	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.	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00% -
Công ty con sở hữu gián tiếp			
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (**)	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	99,90% -

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

**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 2022 (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)*

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

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty và các công ty con có 2.364 nhân viên (1/1/2022: 2.009 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 2022
(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 41.

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 2022
(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 chỉ ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phổi 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 bò 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 2022
(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 kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 2022
(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 khách hàng và phải thu khác

Phải thu 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, đèn bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyên nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản 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.

Phương pháp kê khai thường xuyên được dùng để ghi nhận giá trị hàng tồn kho khác trên cơ sở phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
▪ thiết bị văn phòng	2 – 5 năm
▪ tài sản khác	3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

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

(ii) Khấu hao

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

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

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

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí thuê mặt bằng

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

(iv) Chi phí đất trả trước

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

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

(v) Chi phí bán hàng

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

(vi) Thu nhập cam kết

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

(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.

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 2022
(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)*

(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.

(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 vốn chủ sở hữu. Khi cổ phiếu quỹ được bán ra sau đó (phát hành lại), giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá trị khoản nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021

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

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

(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 kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

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

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 2022
(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)*

Tài sản thuê 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 thuê 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.

(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.

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 2022
(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)*

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022
(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 2022 (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)

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	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	380.786	6.864.592	116.059	7.361.437	-	7.361.437
Doanh thu giữa các bộ phận	-	116.374	275.135	391.509	(391.509)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	380.786	6.980.966	391.194	7.752.946	(391.509)	7.361.437
Kết quả kinh doanh của bộ phận	42.891	3.204.507	61.939	3.309.337	(36.056)	3.273.281
Doanh thu hoạt động tài chính						538.573
Chi phí tài chính						359.155
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.452.699
Thu nhập khác						88.319
Chi phí khác						16.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp						747.362
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.777.128

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
 Thuỷết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (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)

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

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
 Thuỷt minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 (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)

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.522.424	33.584.567	281.761	35.388.752
Tài sản không phân bổ				7.312.336
Tổng tài sản				42.701.088
Nợ phải trả bộ phận	2.614.351	2.218.703	278.346	5.111.400
Nợ phải trả không phân bổ				4.164.998
Tổng nợ phải trả				9.276.398
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	1.244.820	-	1.244.820
Khâu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.563	12.238	33.801
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	82.317	-	82.317
Khâu hao bất động sản đầu tư	-	1.330.593	-	1.330.593

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 2022 (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)

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 như sau:

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

	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 2022
(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:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.019.648	3.297.060
Đầu tư tài chính ngắn hạn	97.426	190.424
Phải thu về cho vay	-	295.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	51.707	37.528
Chi hộ phải thu	10.677	2.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.645
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	49.766	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8.775	380
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	74.337	16.032
Tài sản không phân bổ	7.312.336	3.863.990
Thuế và các khoản khác nộp Nhà nước	832.693	489.648
Lãi trái phiếu phải trả	71.365	65.008
Cố tức phải trả	14	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	1.065.371	19.887
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.121.300	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	74.255	76.203
Nợ phải trả không phân bổ	4.164.998	3.790.903

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và công ty con không báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Giám đốc xác định rằng Công ty và các công ty con hoạt động chỉ 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 2022
(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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền đang chuyển	146	24
Tiền gửi ngân hàng	180.755	1.788.860
Các khoản tương đương tiền	6.838.747	1.508.176
	<hr/>	<hr/>
	7.019.648	3.297.060

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 5,1% – 6,0% (1/1/2022: từ 3,7% – 4,0%/năm); và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất 8,5%/năm (1/1/2022: 6,0% – 7,5%/năm).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	97.426	90.424
▪ Trái phiếu	-	100.000
	<hr/>	<hr/>
	97.426	190.424

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,9% – 10,7%/năm (1/1/2022: từ 3,7% – 5,5%/năm).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	906.945	897.974
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	194.112	165.558
Khác	14.070	103.177
	<hr/>	<hr/>
	1.115.127	1.166.709

**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 2022
(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 đó:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	53.084	82.325
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	99.762	21.107
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	17.382	17.346
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	64.553	600
Các bên liên quan khác	13.875	1.916
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu từ hai khách hàng	173.034	70.433
Các khách hàng khác	693.437	972.982
	<hr/> <hr/> 1.115.127	<hr/> <hr/> 1.166.709

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Các bên liên quan khác	4.052	-
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	95.419	42.620
	<hr/> <hr/> 99.471	<hr/> <hr/> 42.620

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu cho mục đích đầu tư	295.076	69.680
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	51.707	37.528
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	7.945	12.727
Chi hộ phải thu	10.677	2.956
Khác	16.168	19.825
	<hr/> <hr/> 381.573	<hr/> <hr/> 142.716

**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 2022
(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 đó, phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	112.456	173
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	132.277	69.872
Công ty Cổ phần Vinhomes	41.461	2.254
Công ty Cổ phần Vinpearl	10.192	3.898
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	10.074	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.584	5.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	10.221
Các bên liên quan khác	1.710	7.399
	313.754	99.401

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.222	6.110

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2022 Giá gốc Triệu VND	31/12/2022 Dự phòng Triệu VND	1/1/2022 Giá gốc Triệu VND	1/1/2022 Dự phòng Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	563.090	191.685	549.355	159.331

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

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	159.331	14.466
Tăng dự phòng trong năm	33.536	145.452
Xóa sổ dự phòng trong năm	(1.182)	(587)
Số dư cuối năm	191.685	159.331

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 2022
(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)

11. Hàng tồn kho

	31/12/2022	1/1/2022		
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán				
đang xây dựng dở dang	1.130.619	-	461.939	-
Thành phẩm bất động sản	24.477	-	102.032	-
Hàng tồn kho khác	23.031	-	18.947	-
	1.178.127	-	582.918	-

12. Tài sản khác

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

Đây là các khoản đặt cọc cho 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 các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 30(c)(i).

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

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.622.350	1.584.000
Các bên liên quan khác:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	1.203.400
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
	4.442.770	3.607.820

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 2022 (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Tăng trong năm	116	14.354	3.554	96	18.120
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(1.274)	-	-	(1.274)
Giảm khác	(5.278)	(1.917)	-	-	(7.195)
Số dư cuối năm	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
Khấu hao trong năm	3.931	24.482	2.798	2.590	33.801
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(289)	-	-	(289)
Giảm khác	(3.185)	(1.564)	-	-	(4.749)
Số dư cuối năm	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476
Số dư cuối năm	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 83.683 triệu VND (1/1/2022: 72.549 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

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

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 2022
 (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 vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	54.443
Tăng trong năm	4.921
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
Giảm khác	(256)
 Số dư cuối năm	 63.007
 Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	42.144
Khấu hao trong năm	9.733
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	743
Giảm khác	(256)
 Số dư cuối năm	 52.364
 Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	12.299
Số dư cuối năm	10.643

Trong tài sản cố định vô hình ngày 31 tháng 12 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 46.240 triệu VND (1/1/2022: 3.802 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 2022
(tiếp theo)

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

15. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Tăng trong năm	1.103.427	257.046	1.360.473
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	376.436	124.917	501.353
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	1.274	1.274
(Giảm)/tăng do quyết toán	(239.374)	23.048	(216.326)
Chuyển sang hàng tồn kho	(48.747)	(8.088)	(56.835)
 Số dư cuối năm	 28.702.542	 6.496.517	 35.199.059
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Khấu hao trong năm	775.294	569.713	1.345.007
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	289	289
Chuyển sang hàng tồn kho	(329)	(660)	(989)
 Số dư cuối năm	 5.079.089	 3.605.574	 8.684.663
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	23.206.676	3.062.088	26.268.764
Số dư cuối năm	23.623.453	2.890.943	26.514.396

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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 liên quan.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 30(a).

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 2022
 (tiếp theo)

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

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.255.909	959.231
Tăng trong năm	112.064	296.678
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(501.353)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(92.574)	-
Chuyển nhượng dự án	(40.118)	-
Giảm do quyết toán	(34.432)	-
 Số dư cuối năm	 699.496	 1.255.909

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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Dự án Vincom+ Sông Công	-	111.268
Khách sạn Bắc Ninh	200.140	172.377
Dự án Vincom Quảng Trị	121.660	68.064
Dự án Vincom Điện Biên	129.661	138.435
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	112.385	98.351
 699.496	 1.255.909	

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 22.181 triệu VND (2021: 21.215 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 2022
 (tiếp theo)

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

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	90.506	27.612
Thuê thu nhập doanh nghiệp trả trước	-	1.645
Khác	28.496	12.462
	<hr/>	<hr/>
	119.002	41.719
	<hr/>	<hr/>

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	327.319	237.787
Chi phí sửa chữa lớn	131.076	131.130
Công cụ và dụng cụ	12.711	19.262
Các khoản khác	6.497	7.108
	<hr/>	<hr/>
	477.603	395.287
	<hr/>	<hr/>

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm 227.578 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2022: 237.787 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

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

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

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

	Thuế suất	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Giảm giá tiền thuê	20%	46.357	-
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	6.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1%	11.948	-
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
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		74.337	16.032
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%	36.370	37.250
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	22.261	23.271
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.288	10.346
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.336
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		74.255	76.203

19. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm và cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	464.226
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	536.810
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	261.611
Số dư cuối năm	189.027

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 2022
(tiếp theo)

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

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	31/12/2022	1/1/2022
		Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	388.024	263.376	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	126.694	-	82.575
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	77.932	59.379	118.663
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	87.612	9.296	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.666	20.947	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	2.013	-
Các bên liên quan khác	10.741	29.882	-
<i>Các bên thứ ba</i>			
Các nhà cung cấp khác	336.802	336.802	262.807
		724.826	526.183

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	1.194.835	187.547
Trả trước khác	20.319	90.632
	1.215.154	278.179

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	74.524	805.679	(159.095)	721.108
Thuế giá trị gia tăng	56.149	564.094	(524.996)	95.247
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	355.581	106.776	(450.586)	11.771
Thuế thu nhập cá nhân	3.288	35.233	(34.607)	3.914
Thuế khác	106	7.044	(6.497)	653
	489.648	1.518.826	(1.175.781)	832.693

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 2022
 (tiếp theo)

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

23. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	235.342	272.951
Chi phí bán hàng phải trả	73.945	66.414
Chi phí lãi vay phải trả	71.365	65.008
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	15.890	44.997
Chi phí khác	330.442	179.494
	<hr/>	<hr/>
	726.984	628.864
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan khác	23.018	4.083
	<hr/>	<hr/>

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	83.196	91.371
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư, cung cấp các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác	207.207	191.477
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(83.196)	(91.371)
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	124.011	100.106
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	31.126	224
Công ty Cổ phần Vinhomes	25.071	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	18.291	19.311
Các bên liên quan khác	-	351
	74.488	44.957

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	453.952	225.117
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	441.421	423.536
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	97.930	91.846
Đặt cọc thi công mặt bằng	41.499	50.386
Cố tức phải trả	14	2.233
Phải trả khác	126.157	45.870
	1.160.973	838.988

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.352.736	1.225.755
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(441.421)	(423.536)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	46.059	36.151
	1.137.374	1.018.370

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 2022
 (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**

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	79.828	14.491
Công ty Cổ phần Vinschool	-	3.391
Phải trả các công ty liên quan khác	5.530	3.148
	<hr/> 85.358	<hr/> 21.030
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	184.774
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	44.978	40.362
Công ty Cổ phần Vinschool	7.263	3.872
Phải trả các công ty liên quan khác	5.088	4.314
	<hr/> 239.796	<hr/> 233.322

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 1/1/2022 Triệu VND	Biến động trong năm Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 31/12/2022 Triệu VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	1.045.484	-	1.045.484
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	19.887	21.397	(21.397)	19.887
	<hr/> 19.887	<hr/> 1.066.881	<hr/> (21.397)	<hr/> 1.065.371

**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 2022
(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

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.347	191.819
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	2.994.324	2.965.992
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	3.186.671	3.157.811
	(1.065.371)	(19.887)
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.121.300	3.137.924

(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:

31/12/2022

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	91.471	27.756	63.715
Sau 5 năm	459.121	350.376	108.745
		<hr/>	<hr/>
	571.989	379.642	192.347

1/1/2022

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

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 2022 (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	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.994.324	2.965.992	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 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ từ 3,25% hoặc 3,5%.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

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

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Số dư đầu năm	14.040	15.091
Dự phòng lập trong năm	222	1.824
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(6.897)	(2.875)
Số dư cuối năm	<hr/> 7.365	<hr/> 14.040

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 2022 (tiếp theo)

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

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 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 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.776.057	1.071	2.777.128
Biến động khác	-	-	-	283	-	(3.550)	(3.267)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690

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 2022
(tiếp theo)

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

29. Vốn cổ phần

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

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

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

30. Các cam kết

(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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.333.522	3.772.387
Trong vòng 2 đến 5 năm	8.252.667	7.091.877
Sau 5 năm	5.169.572	5.399.071
	<hr/>	<hr/>
	17.755.761	16.263.335
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(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 như sau:

	31/12/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	181.741	138.770
Trong vòng 2 đến 5 năm	509.667	491.562
Sau 5 năm	2.470.480	2.783.072
	3.161.888	3.413.404

(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 358.672 triệu VND (1/1/2022: 543.830 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

(i) Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

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

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Theo các hợp đồng đó, Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 775.252 triệu VND (1/1/2022: 158.790 triệu VND) cho các đối tác đầu tư 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 2022
(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) 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, công ty mẹ, đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. 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 $\frac{1}{2}$ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 Tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lẽ tách và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu $\frac{1}{2}$ diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

(iii) 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.

31. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	380.786	1.004.103
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	6.864.592	4.700.630
▪ Doanh thu khác	116.059	186.408
Doanh thu thuần	<hr/> 7.361.437	<hr/> 5.891.141

**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 2022
(tiếp theo)**

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

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	288.141	495.449
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.172.970	2.701.416
▪ Giá vốn khác	83.806	302.171
	3.544.917	3.499.036

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	538.573	387.018

34. Chi phí tài chính

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	321.345	445.044
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	37.810	41.132
Chi phí tài chính khác	-	104
	359.155	486.280

35. Chi phí bán hàng

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	48.023	39.747
Chi phí tiếp thị	86.139	25.416
Chi phí khấu hao	5.439	7.022
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	29.376	128.308
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	427	161
Chi phí khác	2.569	1.110
	171.973	201.764



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 2022
 (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 quản lý doanh nghiệp

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí nhân viên	91.925	61.357
Chi phí quản lý	99.411	108.843
Chi phí khấu hao	82.133	80.079
Các khoản dự phòng	33.536	145.452
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	47.065	31.813
Chi phí khác	17.196	5.623
	<hr/>	<hr/>
	371.266	433.167
	<hr/>	<hr/>

37. Thu nhập khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	22.690	18.605
Các khoản khác	65.629	65.490
	<hr/>	<hr/>
	88.319	84.095
	<hr/>	<hr/>

38. Chi phí khác

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	3.153	1.182
Các khoản khác	13.375	48.548
	<hr/>	<hr/>
	16.528	49.730
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
 (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 sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	235.376	560.165
Chi phí nhân viên	472.933	382.400
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.451.929	1.492.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.229.173	1.615.019
Chi phí khác	289.872	148.679

40. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	762.277	379.237
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	45.338	-
	<hr/> 807.615	<hr/> 379.237
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(60.253)	(1.973)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<hr/> 747.362	<hr/> 377.264

(b) Đổi chiều thuế suất thực tế

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.524.490	1.692.277
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	704.898	338.455
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.720	635
Phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận	(19.111)	25.025
Ưu đãi thuế	-	(1.368)
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	45.338	-
	<hr/> 747.362	<hr/> 377.264

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 2022
(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) **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.

41. 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 2022 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo là 2.776.057 triệu VND (2021: 1.314.510 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2021: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.776.057	1.314.510

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

	2022	2021
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**

	2022 VND	2021 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.222	578

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 2022
(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. 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	
	2022 Triệu VND	2021 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.418	126.666
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.293.180	1.070.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	336.000	625.992
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.170	6.036
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	282.651	253.358
Mua hàng hóa và dịch vụ	109.557	110.428
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	70.275	68.514
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.651	14.311
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	65	15.823
Cho vay	7.870.000	295.000
Thu hồi khoản vay	8.165.000	-
Thu lãi cho vay	110.368	5.173

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 2022
(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	
	2022	2021
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	196.063	158.147
Công ty Cổ phần Vinschool		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.499	19.176
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	59.037	118
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	192.118
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	38.575	116.129
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	131.396
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	41.656
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	65.742	65.742
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Càn Giờ		
Thu lãi đặt cọc cho mục đích đầu tư	16.300	16.300
Công ty TNHH Thương Mại Đầu Tư và Phát Triển		
Thiên Niên Kỷ		
Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ liên quan	20.034	18.322
Mua dịch vụ	1.168	675
Công ty Cổ Phần Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin và		
Hệ Tầng Truyền Dẫn Vinitis		
Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ liên quan	7.789	12.175
Mua dịch vụ	1.516	17

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

43. Thông tin so sánh

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

Ngày 3 tháng 3 năm 2023

Người lập:

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính