

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2019

Cds

Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 38
Phụ lục	
Phụ lục 1 - Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	39
Phụ lục 2 - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	40

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2019)
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019)
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2019)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc ANAT & Phòng chống cháy nổ
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2019 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 30 tháng 01 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.664.417	6.838.572
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.197.520	2.051.375
111	1. Tiền		1.197.520	401.375
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.650.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		-	600.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	600.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.398.011	1.520.935
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	279.822	262.676
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		54.606	164.344
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	792.293
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.064.460	301.667
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(877)	(45)
140	IV. Hàng tồn kho	8	952.143	772.330
141	1. Hàng tồn kho		952.143	772.330
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.116.743	1.893.932
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	50.860	110.932
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		650	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		233	-
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	10	1.065.000	1.783.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		24.366.725	22.716.754
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.403.223	1.401.849
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	1.400.000	1.400.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		3.223	1.849
220	II. Tài sản cố định		31.862	27.850
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	10.264	3.686
222	Nguyên giá		13.054	5.088
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.790)	(1.402)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	21.598	24.164
228	Nguyên giá		44.222	40.170
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.624)	(16.006)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	4.268.587	2.858.866
231	1. Nguyên giá		4.692.049	3.145.230
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(423.462)	(286.364)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		373.197	371.762
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	373.197	371.762
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.642.609	17.469.885
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	12.579.789	12.199.789
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	4.362.820	3.570.096
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	700.000	1.700.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		647.247	586.542
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	50.247	30.542
268	2. Tài sản dài hạn khác	10	597.000	556.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.031.142	29.555.326

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2019	Tại 31/12/2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.024.774	5.252.580
310	I. Nợ ngắn hạn		2.031.641	2.275.745
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	214.731	419.861
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	436.259	778.647
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	78.986	95.614
314	4. Phải trả người lao động		469	655
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	562.236	370.205
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		7.332	4.208
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	721.783	598.923
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.845	7.632
330	II. Nợ dài hạn		2.993.133	2.976.835
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		120.204	107.774
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	274.834	271.846
338	3. Vay và nợ dài hạn	21	2.598.095	2.597.215
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		24.006.368	24.302.746
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	24.006.368	24.302.746
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184	23.288.184
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184	23.288.184
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983	46.983
415	3. Cổ phiếu quỹ		(1.954.258)	-
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.620.459	967.579
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		-	(260.011)
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		2.620.459	1.227.590
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.031.142	29.555.326

jean

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa



Phạm Ngọc Thoa

Phùng Thị Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.332.408	450.789	3.808.486	1.526.303
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.332.408	450.789	3.808.486	1.526.303
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(771.937)	(309.762)	(2.343.655)	(1.017.675)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		560.471	141.027	1.464.831	508.628
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	1.285.442	141.849	3.433.674	1.337.762
22	7. Chi phí tài chính	25	(72.800)	(65.548)	(275.249)	(351.290)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(72.800)	(65.548)	(274.908)	(351.230)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(80.082)	(17.876)	(156.695)	(59.787)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(15.581)	(21.038)	(96.375)	(40.959)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.677.450	178.414	4.370.186	1.394.354

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		5.456	555	12.930	1.488
32	12. Chi phí khác		(822)	(375)	(1.186)	(7.080)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		4.634	180	11.744	(5.592)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.682.084	178.594	4.381.930	1.388.762
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(96.787)	(37.890)	(278.791)	(161.172)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.585.297	140.704	4.103.139	1.227.590



Phùng Thị Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>	4.381.930	1.388.761
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	145.109	124.715
03	Các khoản dự phòng	3.045	213
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(3.433.674)	(1.337.538)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	274.908	351.230
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.371.318	527.381
09	Thay đổi các khoản phải thu	176.122	(121.104)
10	Thay đổi hàng tồn kho	(179.813)	(396.040)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(548.094)	1.259.550
12	Thay đổi chi phí trả trước	40.401	(77.909)
14	Tiền lãi vay đã trả	(257.653)	(360.206)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(156.235)	(172.216)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	446.046	659.456
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(3.844.785)	(1.160.329)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.596.000	585.000
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	-	1.530
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(305.000)	(50.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	2.697.293	2.936.385
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(380.000)	(1.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.000	100.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.335.094	1.420.256
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	3.099.602	3.831.842

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
32	Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	(1.954.258)	-
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	-	(3.200.000)
36	Cổ tức đã trả	(2.445.245)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính	(4.399.503)	(3.200.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(853.855)	1.291.298
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	2.051.375	760.077
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	1.197.520	2.051.375

Phùng Thị Thanh
 Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.076 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 981 nhân viên).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi là Tập đoàn.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 04 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2019**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 01 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng triệu đồng Việt Nam ("Triệu VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

Đơn vị tiền tệ Công ty sử dụng khi lập và trình bày báo cáo tài chính riêng là Triệu VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2019**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho***Bất động sản để bán***

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 phải trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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 và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư, và quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 - 47 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/209/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Tiền gửi ngân hàng	1.197.500	401.316
Tiền đang chuyển	20	59
Các khoản tương đương tiền	-	1.650.000
TỔNG CỘNG	1.197.520	2.051.375

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	600.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (i)	700.000	1.700.000
TỔNG CỘNG	700.000	2.300.000

- (i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	86.346	128.894
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	107.513	32.777
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	85.963	101.005
TỔNG CỘNG	279.822	262.676
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	166.820	138.585
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	113.002	124.091
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(877)	(45)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</i>	32.713	28.954
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</i>	64.938	40.827
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa</i>	1.252	31.918
<i>Phải thu cho thuê dài hạn TTTM và phí dịch vụ liên quan từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	76.904

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	51.270	172.690
Phải thu các khoản chi hộ	13.945	56.001
Phải thu lợi nhuận được chia từ công ty con	220.000	-
Đặt cọc đấu giá đất xây dựng TTTM	14.565	39.000
Đặt cọc mua bán TTTM	750.000	-
Phải thu tiền đặt cọc mua bất động sản từ đại lý	-	2.372
Phải thu ngắn hạn khác	14.680	31.604
TỔNG CỘNG	1.064.460	301.667
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	23.458	100.956
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	1.041.002	200.711

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Nguyên vật liệu	9.373	1.099
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	812.345	769.200
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	130.405	2.026
Hàng hóa khác	20	5
TỔNG CỘNG	952.143	772.330

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	24.541	54.766
Chi phí trả trước cho các dự án	-	21.879
Tiền thuê đất trả trước	13.236	17.197
Thuế TNDN tạm nộp	4.332	7.750
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.751	9.340
TỔNG CỘNG	50.860	110.932
Dài hạn:		
Chi phí hoa hồng tiếp thị	17.218	9.817
Công cụ dụng cụ xuất dùng	20.694	8.978
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	11.142	11.070
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.193	676
TỔNG CỘNG	50.247	30.541

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	1.065.000	1.783.000
TỔNG CỘNG	1.065.000	1.783.000
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	597.000	556.000
TỔNG CỘNG	597.000	556.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

10. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại ("TTTM") của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ hợp tác để Công ty quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	226	4.036	826	5.088
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	6.085	1.919	8.004
Phân loại lại sang CCDC	-	(38)	-	(38)
Số dư cuối năm	226	10.083	2.745	13.054
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	139	933	329	1.401
Khấu hao trong năm	45	1.157	191	1.393
Phân loại lại sang CCDC	-	(4)	-	(4)
Số dư cuối năm	184	2.086	520	2.790
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	87	3.103	497	3.687
Số dư cuối năm	42	7.997	2.225	10.264

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	40.170
- Mua trong năm	4.052
Số dư cuối năm	44.222
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	16.006
- Hao mòn trong năm	6.618
Số dư cuối năm	22.624
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	24.164
Số dư cuối năm	21.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	191.249	2.369.536	584.445	3.145.230
Xây dựng cơ bản hoàn thành	136.463	970.436	439.920	1.546.819
Số dư cuối năm	327.712	3.339.972	1.024.365	4.692.049
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	12.460	171.401	102.503	286.364
Khấu hao trong năm	4.471	77.707	54.920	137.098
Số dư cuối năm	16.931	249.108	157.423	423.462
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	178.789	2.198.135	481.942	2.858.866
Số dư cuối năm	310.781	3.090.864	866.942	4.268.587

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Dự án Vincom+ Thái Nguyên	108.973	-
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	103.448	-
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	92.312	-
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.581
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	-	79.358
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	-	66.430
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	-	62.624
Các dự án khác	68.464	74.769
TỔNG CỘNG	373.197	371.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 31/12/2019			Tại 31/12/2018		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	5.858.780	100,00	(*)	5.858.780	100,00
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	5.779.000	100,00	(*)	5.779.000	100,00
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	(*)	380.000	100,00		-	
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	562.009	97,27	34.240.000	562.009	97,27
TỔNG CỘNG			12.579.789			12.199.789	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

STT	Khoản đầu tư	Tại 31/12/2019			Tại 31/12/2018		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		4.362.820			3.569.096	
2	Đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành		-		100.000	1.000	5
TỔNG CỘNG			4.362.820			3.570.096	

- (i) Số dư cuối năm bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Các TTTM này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các TTTM này cho đối tác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải trả cho người bán	159.441	70.687
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	55.290	349.174
TỔNG CỘNG	<u>214.731</u>	<u>419.861</u>
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả		
<i>Phải trả cho Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	32.933	233.894
<i>Phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i>	3.944	103.973

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	433.041	775.031
Người mua trả trước khác	3.218	3.616
TỔNG CỘNG	<u>436.259</u>	<u>778.647</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ các bên khác</i>	436.259	778.647
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	5.614
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.303	26.049
Thuế thu nhập cá nhân	3.683	1.953
Thuế khác	-	61.998
TỔNG CỘNG	<u>78.986</u>	<u>95.614</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	103.993	85.199
Chi phí xây dựng trích trước	344.272	178.420
Chi phí lương trích trước	18.878	9.820
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	22.809	49.602
Chi phí phải trả khác	72.284	47.164
TỔNG CỘNG	562.236	370.205
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>560.843</i>	<i>368.418</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>1.393</i>	<i>1.787</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	274.198	318.243
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	308.888	236.820
Cổ tức phải trả	14	-
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	106.401	19.282
Đặt cọc thi công mặt bằng	16.341	12.967
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15.941	11.611
TỔNG CỘNG	721.783	598.923
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>407.148</i>	<i>357.499</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>314.635</i>	<i>241.424</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	381.235	291.128
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(106.401)</i>	<i>(19.282)</i>
TỔNG CỘNG	274.834	271.846
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>267.968</i>	<i>261.810</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>6.866</i>	<i>10.036</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2019</i>		<i>Tại 31/12/2018</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	2.598.095	2.598.095	2.597.215	2.597.215
TỔNG CỘNG	2.598.095	2.598.095	2.597.215	2.597.215

- (i) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 08 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương, với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành. Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước kỳ hạn.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(Lỗ lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018						
Số dư đầu năm trước	19.010.787	4.324.380	-	-	(260.011)	23.075.156
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.227.590	1.227.590
- Tăng vốn trong năm	4.277.397	(4.277.397)	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	-	-	967.579	24.302.746
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019						
Số dư đầu năm nay	23.288.184	46.983	-	-	967.579	24.302.746
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.103.139	4.103.139
- Bổ sung quỹ dự trữ vốn điều lệ	-	-	-	5.000	(5.000)	-
- Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(2.445.259)	(2.445.259)
- Mua cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(1.954.258)	-	-	(1.954.258)
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	2.620.459	24.006.368

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 11 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10,5%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.050 đồng). Việc chi trả cổ tức đã được thực hiện trong Quý II năm 2019.
- (ii) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HDQT-VCR ngày 30 tháng 10 năm 2019, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc mua lại cổ phần làm cổ phiếu quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Trong năm, Công ty đã thực hiện mua lại 56.500.000 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2019		Tại 31/12/2018	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Tổng doanh thu	1.332.408	450.789
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	770.438	68.461
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	461.817	268.132
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	97.252	110.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	2.901	3.938
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.332.408	450.789
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.091.995	284.890
Doanh thu đối với các bên liên quan	240.413	165.899

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018
Lợi nhuận được chia từ công ty con	1.200.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	85.442	141.849
TỔNG CỘNG	1.285.442	141.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

23.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	461.817	268.132
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 24)	233.051	152.001

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	446.007	47.127
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	233.051	152.001
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	90.738	108.928
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2.141	1.706
TỔNG CỘNG	<u>771.937</u>	<u>309.762</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	72.580	65.328
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	220	220
TỔNG CỘNG	<u>72.800</u>	<u>65.548</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Chi phí bán hàng	80.082	17.876
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	34.943	3.729
Chi phí marketing	28.878	8.939
Chi phí bán hàng khác	16.261	5.208
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.581	21.038
Chi phí quản lý nội bộ	15.891	13.419
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	(310)	7.619
TỔNG CỘNG	<u>95.663</u>	<u>38.914</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý IV năm 2019 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2018: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2019</u>	<u>Quý IV năm 2018</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.787	35.501
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	-
TỔNG CỘNG	<u>96.787</u>	<u>35.501</u>

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm nay và năm trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 01 tháng 10 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn (Đến 31 tháng 12 năm 2019)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn từ ngày 28 tháng 5 năm 2019)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn (Từ 01 tháng 7 năm 2019)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cổ đồng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (Vincommerce) không còn là bên liên quan của Công ty. Do đó, Công ty không trình bày số dư công nợ với Vincommerce tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như là số dư công nợ với bên liên quan. Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty và Vincommerce vẫn được trình bày là giao dịch với bên liên quan.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	206.603	143.464
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	197.413	152.690
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	64.836	84.808
Công ty Cổ phần Vinhomes	6.602	38.945
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	4.501	20.533
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	323.040	217.435
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	274.837
Công ty Cổ phần Vinpearl	37.126	11.636
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	12.388	13.469
Công ty Cổ phần Vinhomes	314.179	226.534
Góp vốn vào công ty con/đầu tư khác		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	289.495	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	273.485	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	20.814	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	108.931	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	589.487
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	98.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	220.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	178.425
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	796.000	585.000
Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	380.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	201.965	841.841
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2.100.561	2.097.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	535.382	-
Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	244.289	815.772
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2.174.782	1.951.518
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	346.769	-
Cho vay		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	305.000	50.000
Thu hồi gốc vay		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	2.613.600
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	-	900.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	1.037.293	202.300
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	7.200	169.080
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	88.699	111.769
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100.250	132.858
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	90.989	8.403
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	84.791
Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	91.627	192.261
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	89.272	116.854
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	106.847	223.057
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	96.318	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	96.966
Cổ tức phải thu		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	1.900.000	600.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	291.810	-
Cổ tức đã thu		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	1.680.000	600.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	291.810	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	449.101	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	788.582	-
Cổ tức đã trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	449.101	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	788.582	-

Số dư công nợ với các bên liên quan

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i> (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phí dịch vụ phải thu	32.713	28.954
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phí dịch vụ phải thu	64.938	40.827
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Phí dịch vụ phải thu	1.252	31.918
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Phí dịch vụ phải thu	-	11.497
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	14.099	10.895
		113.002	124.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	4.144	88.571
	Phải thu khác	147	13
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Lãi vay phải thu	4.294	10.891
	Đặt cọc mua bán TTTM	750.000	-
	Phải thu khác	3.888	441
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Lãi vay phải thu	7.644	8.216
	Lợi nhuận được chia phải thu	220.000	-
	Phải thu khác	14.935	51.731
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Lãi đặt cọc phải thu	19.381	19.381
	Phải thu khác	78	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	16.491	21.467
		1.041.002	200.711
<i>Tài sản ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	886.000	1.682.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	Đặt cọc hợp tác đầu tư	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	98.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	101.000
		1.065.000	1.783.000
<i>Tài sản dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	72.000	251.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	362.000	142.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
		597.000	556.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 17.1)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	7.635	207.821
	Phải trả khác	25.298	26.073
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	3.944	103.973
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Chia sẻ lợi nhuận và phải trả khác	9.083	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	9.330	11.307
		55.290	349.174
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 19)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.393	1.787
		1.393	1.787
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	117.551	191.772
	Phải trả khác	1.718	1.581
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	2.724	45.048
	Phải trả khác	3.240	2.485
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	188.613	-
	Phải trả khác	648	243
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	141	295
		314.635	241.424
<i>Phải trả dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 20)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	6.866	10.036
		6.866	10.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn.

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	792.293	10,0%	Tháng 3 năm 2019
	792.293		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	500.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
	1.400.000		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	500.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
	1.400.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Phùng Thị Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 01 năm 2020

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2019

PHỤ LỤC 1 - CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý IV năm 2019

PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2019	Quý IV năm 2018	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.332.408	450.789	881.619	196%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	771.937	309.762	462.175	149%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.285.442	141.849	1.143.593	806%
25	Chi phí bán hàng	80.082	17.876	62.206	348%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.581	21.038	(5.457)	-26%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.585.297	143.093	1.442.204	1008%

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

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 882 tỷ VND, trong đó: Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan tăng 702 tỷ VND do các trung tâm thương mại mở mới trong năm 2018 đi vào hoạt động ổn định; Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 194 tỷ VND. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 1.144 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do: (i) phát sinh khoản lợi nhuận được chia từ công ty con 1.200 tỷ VND trong quý IV năm 2019; (ii) giảm thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư 56 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo mức tăng trưởng của doanh thu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 1.442 tỷ VND so với kỳ trước do các nguyên nhân nêu trên.