

Số: 049./2020/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2020

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

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

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

Mã chứng khoán: **VRE**

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày: 30./03./2020.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MAI HOA

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

Đơn vị tính: Triệu VND

<u>Mã số</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>%</u>
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.808.486	1.526.303	2.282.183	150%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	2.344.237	1.017.675	1.326.562	130%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	3.433.674	1.337.762	2.095.912	157%
22	Chi phí tài chính	275.249	351.290	(76.041)	-22%
25	Chi phí bán hàng	156.695	59.787	96.908	162%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	96.375	40.959	55.416	135%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4.102.673	1.227.590	2.875.083	234%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp biến động 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 2.282 tỷ, trong đó: Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan tăng 857 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 1.344 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 2.096 tỷ đồng so với năm 2018 chủ yếu do: (i) tăng 2.392 tỷ đồng lợi nhuận được chia từ công ty con; (ii) giảm lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc 296 tỷ đồng.
- Chi phí tài chính giảm 76 tỷ đồng chủ yếu do giảm 74 tỷ đồng chi phí lãi vay do đã thanh toán bớt khoản vay.
- 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 2.875 tỷ đồng so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.



PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI NĂM TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

<u>Mã số</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>%</u>
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.259.257	9.123.952	135.305	1%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	4.855.637	5.482.655	(627.018)	-11%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	265.083	519.224	(254.141)	-49%
22	Chi phí tài chính	302.500	417.400	(114.900)	-28%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	448.658	342.115	106.543	31%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.851.933	2.413.227	438.706	18%

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

- Giá vốn hàng bán giảm 627 tỷ đồng so với năm 2018, tương đương với 11% do: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 640 tỷ đồng tương ứng với mức tăng của doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan (tăng 1.511 tỷ đồng); (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 1.334 tỷ đồng tương ứng với mức giảm của doanh thu chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 254 tỷ do giảm thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 115 tỷ đồng với với năm 2018, tương đương với 28% do: (i) giảm chi phí lãi vay 74 tỷ đồng do thanh toán bớt khoản vay trong năm 2018; (ii) chi phí tài chính khác giảm 39 tỷ chủ yếu do giảm khoản chiết khấu thanh toán sớm liên quan tới bất động sản tương ứng với doanh thu bán giao.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 438 tỷ đồng, tương đương với 18% so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.





Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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 ngày 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên (đến ngày 1 tháng 8 năm 2019)
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên (đến ngày 8 tháng 7 năm 2019)
Ông Timothy J. Daly	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên (đến ngày 1 tháng 8 năm 2019)

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

Ban Kiểm soát

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

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Bằng Lăng I
Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên
Thành phố Hà Nội
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 46 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.


Ban Giám đốc

Việt Nam
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2020, được trình bày từ trang 6 đến trang 46.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh



Báo cáo kiểm toán số: 19-01-00249-20-1

Hà Vũ Đình

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

Chang Hung Chun

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0863-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2020

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.364.782	6.838.572
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.197.520	2.051.375
Tiền	111		1.197.520	401.375
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.650.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		700.000	600.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(c)	700.000	600.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.398.011	1.520.935
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	279.822	262.676
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		54.606	164.344
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	-	792.293
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.064.460	301.667
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	9	(877)	(45)
Hàng tồn kho	140	10	952.143	772.330
Hàng tồn kho	141		952.143	772.330
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.117.108	1.893.932
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	51.225	110.932
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		650	-
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		233	-
Tài sản ngắn hạn khác	155	11	1.065.000	1.783.000

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		23.670.937	22.716.754
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.403.223	1.401.849
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	1.400.000	1.400.000
Phải thu dài hạn khác	216		3.223	1.849
Tài sản cố định	220		31.862	27.850
Tài sản cố định hữu hình	221	12	10.264	3.686
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>13.054</i>	<i>5.088</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(2.790)</i>	<i>(1.402)</i>
Tài sản cố định vô hình	227	13	21.598	24.164
<i>Nguyên giá</i>	228		<i>44.222</i>	<i>40.170</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		<i>(22.624)</i>	<i>(16.006)</i>
Bất động sản đầu tư	230	14	4.268.587	2.858.866
<i>Nguyên giá</i>	231		<i>4.692.049</i>	<i>3.145.230</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		<i>(423.462)</i>	<i>(286.364)</i>
Tài sản dở dang dài hạn	240		377.409	371.762
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	377.409	371.762
Đầu tư tài chính dài hạn	250		16.942.609	17.469.885
Đầu tư vào công ty con	251	5(a)	12.579.789	12.199.789
Đầu tư vào đơn vị khác	253	5(b)	4.362.820	3.570.096
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(c)	-	1.700.000
Tài sản dài hạn khác	260		647.247	586.542
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	50.247	30.542
Tài sản dài hạn khác	268	11	597.000	556.000
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		29.035.719	29.555.326

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		5.029.817	5.252.580
Nợ ngắn hạn	310		2.036.684	2.275.745
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	214.731	419.861
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	436.259	778.647
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	78.870	95.614
Phải trả người lao động	314		469	655
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	567.395	370.205
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21(a)	7.332	4.208
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	721.783	598.923
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	9.845	7.632
Nợ dài hạn	330		2.993.133	2.976.835
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21(b)	120.204	107.774
Phải trả dài hạn khác	337	22(c)	274.834	271.846
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	23	2.598.095	2.597.215
Vốn chủ sở hữu (400 = 410)	400		24.005.902	24.302.746
Vốn chủ sở hữu	410	25	24.005.902	24.302.746
Vốn cổ phần	411	26	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)	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.619.993	967.579
- Lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	(260.010)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.619.993	1.227.589
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		29.035.719	29.555.326

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 02 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	3.808.486	1.526.303
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	29	3.808.486	1.526.303
Giá vốn hàng bán	11	30	2.344.237	1.017.675
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.464.249	508.628
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	3.433.674	1.337.762
Chi phí tài chính	22	32	275.249	351.290
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		274.908	351.230
Chi phí bán hàng	25	33	156.695	59.787
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	96.375	40.959
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		4.369.604	1.394.354
Thu nhập khác	31		12.930	1.488
Chi phí khác	32		1.186	7.081
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		11.744	(5.593)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.381.348	1.388.761
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	278.675	161.172
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.102.673	1.227.589

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		4.381.348	1.388.761
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		145.108	124.715
Các khoản dự phòng	03		3.045	213
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(3.433.674)	(1.337.538)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		274.908	351.230
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		1.370.735	527.381
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		128.890	(121.104)
Biến động hàng tồn kho	10		(179.813)	(396.040)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(371.750)	1.259.550
Biến động chi phí trả trước	12		40.036	(77.909)
			988.098	1.191.878
Tiền lãi vay đã trả	14		(257.653)	(360.206)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(226.118)	(172.216)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		504.327	659.456

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

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

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(3.903.066)	(1.160.329)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		1.596.000	585.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	1.530
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(305.000)	(50.000)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		2.697.293	2.936.385
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(380.000)	(1.000)
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		1.000	100.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		3.335.094	1.420.256
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.041.321	3.831.842
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(1.954.258)	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(3.200.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		(2.445.245)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.399.503)	(3.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(853.855)	1.291.298
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		2.051.375	760.077
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	1.197.520	2.051.375

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 09 – DN

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 1.076 nhân viên (1/1/2019: 981 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất để ngày 25 tháng 3 năm 2020. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“triệu VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

(ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Phải thu của khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(e) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(h) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

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

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí đất trả trước

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(ii) Công cụ và dụng cụ

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

(iii) Chi phí hoa hồng

Chi phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến việc bán hàng tồn kho bất động sản và môi giới trung tâm thương mại được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán riêng và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty ghi nhận doanh thu từ việc bán tài sản tồn kho và cho thuê trung tâm thương mại liên quan.

(iv) Chi phí sửa chữa lớn

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

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(l) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

(m) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí đó được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(ii) Mua lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

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

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ riêng trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất cố 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 cố hiệu lực hoặc cơ bản cố hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

(ii) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(q) Thuê tài sản

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

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê.

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

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

(r) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là 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 dù 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

(s) Các bên liên quan

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	1.197.500	401.316
Tiền đang chuyển	20	59
Các khoản tương đương tiền	-	1.650.000
	<hr/>	<hr/>
	1.197.520	2.051.375

Không có các khoản tương đương tiền trong báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (1/1/2019: các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

5. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư vào công ty con

	31/12/2019				1/1/2019			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	100%	5.779.000	(**)	(*)	100%	5.779.000	(**)
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	100%	5.858.780	(**)	(*)	100%	5.858.780	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.009	(**)	34.240.000	97,27%	562.009	(**)
▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (***)	(*)	100%	380.000	(**)	-	-	-	
			12.579.789				12.199.789	

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này và các đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(***) Tại ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua lại 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành). Tại ngày 29 tháng 10 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc đã chuyển 100% vốn cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành cho Công ty.

Công ty không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được mô tả như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km 1+200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Số 7, Đường Bàng Lãng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(b) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2019				1/1/2019			
	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý
▪ Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	4.362.820	(*)	-	-	3.569.096	(*)
▪ Đầu tư vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-	100.000	5%	1.000	-
			<u>4.362.820</u>				<u>3.570.096</u>	

Đầu tư vào các đơn vị khác bao gồm góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trị giá 4.362.820 triệu VND (1/1/2019: 3.569.096 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác), để phát triển các thành phần trung tâm mua sắm của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm mua sắm đã được hoàn thành và sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm mua sắm đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm mua sắm và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm mua sắm cho các đối tác.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	700.000	600.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.700.000

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (2018: 7,1%/năm).

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	86.346	128.894
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	85.963	101.005
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	107.513	32.777
	279.822	262.676

(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	32.713	28.954
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	64.938	40.827
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	1.252	31.918
Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp cho khoản thuê dài hạn	-	76.904
Các khách hàng khác	180.919	84.073
	279.822	262.676

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Các công ty con		
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	32.713	28.954
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	64.938	40.827
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	1.252	31.918
Các bên liên quan khác		
▪ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (*)	-	11.497
▪ Các công ty liên quan khác	14.099	10.895
	113.002	124.091

(*) 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 trong Thuyết minh 37.

7. Phải thu về cho vay**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Lãi suất năm	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Các công ty con			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	9%-10%	-	792.293

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	Năm đáo hạn	Lãi suất năm	31/12/2019 và 1/1/2019 Triệu VND
Các công ty con			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2019-2022	8,1%-9,8%	500.000
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	2019-2022	8,1%-9,8%	900.000
			1.400.000

Các khoản vay không được đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**8. Phải thu ngắn hạn khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay	51.270	172.690
Phải thu các khoản chi hộ	13.945	56.001
Đặt cọc mua trung tâm thương mại	750.000	-
Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng	14.565	-
Đặt cọc đấu thầu đất xây dựng trung tâm thương mại	-	39.000
Cổ tức phải thu	220.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	14.680	33.976
	1.064.460	301.667

(b) Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	4.291	88.585
Các công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	758.182	11.332
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	242.579	59.947
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	9	704
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	19.459	19.381
Các công ty liên quan khác	16.482	20.762
	1.041.002	200.711

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

9. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Số dư đầu năm	45	22.000
Tăng dự phòng trong năm	832	45
Sử dụng trong năm	-	(22.000)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	877	45
	<hr/>	<hr/>

10. Hàng tồn kho

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	130.405	-	2.026	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	812.345	-	769.200	-
Hàng tồn kho khác	9.393	-	1.104	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	952.143	-	772.330	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	772.330
Tăng trong năm	1.338.026
Bất động sản đã bán trong năm	(1.158.213)
	<hr/>
Số dư cuối năm	952.143
	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Tài sản khác**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	1.065.000	1.783.000
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	597.000	414.000
Đặt cọc cho một bên thứ ba vì mục đích đầu tư	-	142.000
	597.000	556.000
	1.662.000	2.339.000

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại trong tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty.

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	958.000	1.933.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	81.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	98.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	362.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	101.000
	1.662.000	2.197.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	226	4.036	826	5.088
Tăng trong năm	-	6.084	1.920	8.004
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(38)	-	(38)
Số dư cuối năm	226	10.082	2.746	13.054
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	139	933	330	1.402
Khấu hao trong năm	45	1.157	190	1.392
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(4)	-	(4)
Số dư cuối năm	184	2.086	520	2.790
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	87	3.103	496	3.686
Số dư cuối năm	42	7.996	2.226	10.264

13. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	40.170
Tăng trong năm	4.052
Số dư cuối năm	44.222
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	16.006
Khấu hao 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

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.560.785	584.445	3.145.230
Tăng trong năm	1.583	18.268	19.851
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.105.315	421.653	1.526.968
Số dư cuối năm	3.667.683	1.024.366	4.692.049
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	183.861	102.503	286.364
Khấu hao trong năm	82.178	54.920	137.098
Số dư cuối năm	266.039	157.423	423.462
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	2.376.924	481.942	2.858.866
Số dư cuối năm	3.401.644	866.943	4.268.587

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 23.

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	371.762
Tăng trong năm	1.532.615
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.526.968)
Số dư cuối năm	377.409

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	103.448	-
Dự án Vincom+ Sông Công	108.973	-
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	92.312	-
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	-	66.430
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	-	62.624
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.581
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	-	79.358
Các dự án nâng cấp trung tâm thương mại	5.897	7.497
Các dự án khác	66.779	67.272
	377.409	371.762

Không có chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang trong năm 2019 (2018: 4.484 triệu VND).

16. Chi phí trả trước**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	24.541	54.766
Tiền thuê đất trả trước	13.236	17.197
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (*)	4.331	7.750
Chi phí đầu tư các dự án	-	21.879
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.117	9.340
	51.225	110.932

(*) Công ty tạm thời nộp 1% tiền thuế cho các khoản thu tiền từ khách hàng trong khi chờ ghi nhận doanh thu và chi phí bán hàng từ việc bán bất động sản.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ, dụng cụ Triệu VND	Chi phí sửa chữa lớn Triệu VND	Chi phí khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm	8.979	11.070	10.493	30.542
Tăng trong năm	17.195	808	18.518	36.521
Phân bổ trong năm	(5.480)	(736)	(10.600)	(16.816)
Số dư cuối năm	20.694	11.142	18.411	50.247

17. Phải trả người bán ngắn hạn

(a) Phải trả người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup				
– Công ty CP	3.944	3.944	103.973	103.973
Công ty Cổ phần				
Vinhomes	32.933	32.933	233.894	233.894
Các nhà cung cấp khác	177.854	177.854	81.994	81.994
	214.731	214.731	419.861	419.861

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

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

(b) Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Các công ty con				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	19	19	404	404
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	3.385	3.385	267	267
Các bên liên quan khác				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.944	3.944	103.973	103.973
Công ty Cổ phần Vinhomes	32.933	32.933	233.894	233.894
Các bên liên quan khác	15.009	15.009	10.636	10.636
	55.290	55.290	349.174	349.174

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	433.041	775.031
Trả trước khác	3.218	3.616
	436.259	778.647

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2019 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Chuyên/ (cân trừ) Triệu VND	31/12/2019 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	5.614	341.855	(121.778)	(225.691)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.049	278.675	(226.118)	(3.419)	75.187
Thuế thu nhập cá nhân	1.954	52.402	(50.673)	-	3.683
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	61.997	959.412	(1.021.409)	-	-
Các loại thuế khác	-	305	(538)	233	-
	95.614	1.632.649	(1.420.516)	(228.877)	78.870

20. Chi phí phải trả

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Lãi vay phải trả và lãi trái phiếu	103.993	85.199
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	22.809	49.602
Chi phí xây dựng trích trước	359.167	178.420
Chi phí phải trả khác	81.426	56.984
	567.395	370.205

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Các bên liên quan khác	1.393	1.787

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

21. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	-	1.999
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	7.332	2.209
	7.332	4.208

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	127.536	109.983
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(7.332)	(2.209)
	120.204	107.774

22. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	308.888	236.820
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	274.198	319.743
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	18.767	19.282
Cổ tức phải trả	14	-
Đặt cọc xây dựng quầy hàng	16.341	-
Đặt cọc bên thứ ba cho dự án nhà phố thương mại	87.634	-
Phải trả khác	15.941	23.078
	721.783	598.923

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	119.269	193.353
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	5.964	47.532
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	189.261	243
Các bên liên quan khác		
Các bên liên quan khác	141	295
	<hr/>	<hr/>
	314.635	241.423
	<hr/>	<hr/>

(c) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	293.601	291.128
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(18.767)	(19.282)
	<hr/>	<hr/>
	274.834	271.846
	<hr/>	<hr/>

(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả các bên liên quan khác	6.866	10.036
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. Trái phiếu phát hành dài hạn**

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trái phiếu thường	2.598.095	2.597.215

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 8 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% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một năm điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng 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 này được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước hạn.

Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, hai công ty con.

24. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

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

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	7.632
Dự phòng trong năm	2.213
Số dư cuối năm	9.845

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

25. 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 chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	19.010.787	4.324.380	-	-	(260.010)	23.075.157
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.227.589	1.227.589
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	4.277.397	(4.277.397)	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	-	-	967.579	24.302.746
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.102.673	4.102.673
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	(1.954.258)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	-	(2.445.259)	(2.445.259)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	2.619.993	24.005.902

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

26. Vốn cổ phần

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	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	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	2.328.818.410	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983	-	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. Đối với cổ phiếu đã được Công ty mua lại, các quyền trên đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2019		2018	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Số dư đầu năm	2.328.818.410	23.288.184	1.901.078.733	19.010.787
Mua lại cổ phiếu quỹ	(56.500.000)	(565.000)	-	-
Phát hành vốn cổ phần từ thặng dư vốn	-	-	427.739.677	4.277.397
Số dư cuối năm	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184

27. Cổ tức

Vào ngày 11 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã quyết định chia cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND) (cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: Không).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	834.885	674.932
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.574.595	1.639.457
Sau 5 năm	1.559.295	1.115.741
	3.968.775	3.430.130

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	10.389	8.842
Trong vòng 2 đến 5 năm	41.554	35.370
Sau 5 năm	428.256	490.171
	480.199	534.383

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 ước tính là 1.076.191 triệu VND (1/1/2019: 963.826 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty chuyển tiền cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án trung tâm thương mại

Như đã trình bày ở Thuyết minh 11, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 3.825.914 triệu VND (1/1/2019: 4.205.000 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

29. 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:

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.859.727	516.011
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.572.013	714.623
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	356.096	287.266
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	20.650	8.403
Doanh thu thuần	3.808.486	1.526.303

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.160.426	351.729
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	829.639	402.010
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	347.020	261.232
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	7.152	2.704
	<hr/> 2.344.237	<hr/> 1.017.675

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Cổ tức được chia	2.991.810	600.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	441.864	737.762
	<hr/> 3.433.674	<hr/> 1.337.762

32. Chi phí tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu	274.028	347.959
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	880	3.271
Chi phí tài chính khác	341	60
	<hr/> 275.249	<hr/> 351.290

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

33. Chi phí bán hàng

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí nhân viên	4.432	3.295
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	77.426	24.111
Phí quản lý thương hiệu	28.167	13.098
Chi phí tiếp thị	46.181	18.600
Chi phí bán hàng khác	489	683
	<hr/>	<hr/>
	156.695	59.787
	<hr/>	<hr/>

34. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí nhân viên	1.405	7.138
Chi phí dự phòng	832	45
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	163	1.563
Chi phí quản lý doanh nghiệp	93.750	31.909
Chi phí khác	225	304
	<hr/>	<hr/>
	96.375	40.959
	<hr/>	<hr/>

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản	1.331.950	777.591
Chi phí nhân viên	281.885	80.955
Chi phí khấu hao và phân bổ	145.108	124.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	658.741	283.305
Phí quản lý từ công ty mẹ	283.025	261.232
Chi phí khác	68.122	16.666
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

36. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	278.675	158.783
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	-	2.389
	278.675	161.172

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.381.348	1.388.761
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	876.270	277.752
Chi phí không được khấu trừ thuế	767	1.031
Thu nhập không bị tính thuế	(598.362)	(120.000)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	-	2.389
	278.675	161.172

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (2018: 20%).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

37. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Các điều kiện và điều khoản của giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ 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 riêng, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Cổ đông		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức phải trả	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	788.582	-
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	323.040	217.435
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	7.200	169.080
Thu hồi gốc cho vay	-	2.613.600
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	289.495	589.487
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	796.000	585.000
Cổ tức phải trả	449.101	-
Các công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	197.413	152.690
Lãi cho vay phải thu	100.250	132.858
Cho vay	305.000	50.000
Thu hồi gốc cho vay	1.037.293	202.300
Cổ tức được nhận	800.000	-
Đặt cọc mua trung tâm thương mại	750.000	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	206.603	143.464
Lãi cho vay phải thu	88.699	111.769
Thu hồi gốc cho vay	-	900.000
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	-	225.184
Cổ tức được nhận	1.900.000	600.000
Trả cho chuyển nhượng đầu tư	380.000	-
Thu nhập từ chuyển nhượng đầu tư	1.000	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

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

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.827	33.233
Cổ tức được nhận	291.810	-
Công ty TNHH Phát triển và Đầu tư Bất động sản Hà Thành		
Góp vốn	380.000	-
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.602	38.945
Mua hàng hóa và dịch vụ	314.179	226.534
Lãi đặt cọc phải thu	-	84.791
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	273.485	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	197.485	84.808
Mua hàng hóa và dịch vụ	12.388	13.469
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	108.931	178.425
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.575	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	37.126	11.636
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.836	20.533
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	20.814	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.286	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	7.812	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.617	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	98.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	9.451	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.020.000	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	800.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	90.989	8.403
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	28.064	25.581

38. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Cân trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	-	225.184
Chuyển tài sản ngắn hạn khác sang đầu tư vào đơn vị khác	101.000	3.569.096

39. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng

Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc