

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2020



## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 39
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	40

## 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 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 Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2020)
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2021)
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 05 tháng 5 năm 2020)
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2021)

### 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
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc

### 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2020.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Mai Hòa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.099.011</b>	<b>5.070.409</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.050.907</b>	<b>1.388.344</b>
111	1. Tiền		1.030.907	1.368.344
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.020.000	20.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>1.894.314</b>	<b>788.537</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.894.314	788.537
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.532.703</b>	<b>724.237</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	817.997	431.915
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	97.136	121.081
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	632.036	182.697
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(14.466)	(11.456)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>519.889</b>	<b>985.989</b>
141	1. Hàng tồn kho		519.889	986.800
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(811)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>101.198</b>	<b>1.183.302</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	69.513	80.316
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		31.150	37.488
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		535	498
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	-	1.065.000
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>32.670.466</b>	<b>30.768.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>8.308</b>	<b>8.659</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		8.308	8.659
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>450.233</b>	<b>473.832</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	430.206	450.446
222	Nguyên giá		595.633	580.540
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(165.427)	(130.094)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	20.027	23.386
228	Nguyên giá		54.391	49.787
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.364)	(26.401)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>27.598.604</b>	<b>28.063.677</b>
231	1. Nguyên giá		33.576.651	32.702.792
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.978.047)	(4.639.115)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>959.231</b>	<b>654.380</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	959.231	654.380
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.654.090</b>	<b>1.567.733</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	514.162	554.712
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	9.243
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	2.789.702	597.000
269	4. Lợi thế thương mại	15	334.194	406.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>39.769.477</b>	<b>35.838.690</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.433.659</b>	<b>8.885.183</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.490.911</b>	<b>4.780.265</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	741.405	2.055.465
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	429.835	470.926
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	321.533	294.967
314	4. Phải trả người lao động		204	801
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.009.332	964.902
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	164.209	116.291
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	786.519	830.810
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	22.1	19.887	19.415
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		15.091	23.792
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896	2.896
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.942.748</b>	<b>4.104.918</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	86.181	129.524
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.072.229	1.129.871
338	3. Vay và nợ dài hạn	22.2	5.706.162	2.765.306
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		78.176	80.217
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>29.335.818</b>	<b>26.953.507</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>29.335.818</b>	<b>26.953.507</b>
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)	(1.954.258)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(53.420)	(53.420)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.974.006	5.592.148
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		5.592.148	2.740.668
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.381.858	2.851.480
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.323	33.870
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>39.769.477</b>	<b>35.838.690</b>

Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 01 năm 2021



Tiến Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.252.725	2.784.403	8.328.918	9.259.257
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.252.725	2.784.403	8.328.918	9.259.257
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.680.924)	(1.389.837)	(4.507.631)	(4.855.637)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.571.801	1.394.566	3.821.287	4.403.620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	94.442	47.314	275.859	265.083
22	7. Chi phí tài chính	26	(162.420)	(80.077)	(467.092)	(302.500)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(161.340)	(79.192)	(463.586)	(299.007)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(184.772)	(162.959)	(330.040)	(371.960)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(133.144)	(102.731)	(398.568)	(448.658)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.185.907	1.096.113	2.901.446	3.545.585
31	11. Thu nhập khác		48.767	32.734	123.527	70.729
32	12. Chi phí khác		(23.622)	(19.664)	(32.251)	(40.372)
40	13. Lợi nhuận khác		25.145	13.070	91.276	30.357

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.211.052	1.109.183	2.992.722	3.575.942
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	(243.802)	(226.171)	(619.241)	(724.603)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28	7.301	641	8.830	594
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		974.551	883.653	2.382.311	2.851.933
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		974.399	883.427	2.381.858	2.851.480
62	19. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		152	226	453	453



Phạm Ngọc Thoa  
 Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 01 năm 2021



Trần Thị Hoa  
 Tổng Giám đốc



Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		
01	Lợi nhuận trước thuế	2.992.722	3.575.942
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	1.476.422	1.447.324
03	Các khoản dự phòng	1.955	7.322
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(262.704)	(244.005)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	463.586	299.007
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>4.671.981</b>	<b>5.085.590</b>
09	Thay đổi các khoản phải thu	(780.110)	132.354
10	Thay đổi hàng tồn kho	472.005	(62.234)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	479.389	(1.194.687)
12	Thay đổi chi phí trả trước	50.767	106.573
14	Tiền lãi vay đã trả	(397.070)	(258.031)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(592.805)	(662.851)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.904.157</b>	<b>3.146.714</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	(4.279.804)	(3.492.372)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.596.000
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	701
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(2.875.936)	(33.941)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	1.750.000	1.780.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	-	2.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	243.663	382.787
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(5.162.077)</b>	<b>235.175</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	(1.954.258)
33	Tiền thu từ đi vay	2.920.483	-
35	Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	-	(19.452)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	-	(2.451.216)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính	2.920.483	(4.424.926)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	1.662.563	(1.043.037)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.388.344	2.431.381
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3.050.907	1.388.344



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 01 năm 2021



Sào Văn Hoa  
Tổng Giám đốc



## 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 2020 là 695 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.076 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 được gọi là Tập đoàn.

### Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có 04 công ty con như sau:

<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, đường 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, đường Lê Thánh Tôn và số 45A, đường 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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### **2.4 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 hợp nhất là Triệu VND.

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc lỗ lũy kế.

## 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

#### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

#### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

#### **3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ 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 và các công ty con 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **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 và các công ty con là bên đi thuê*

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê (tiếp theo)*

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

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

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

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản, và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 15 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

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

#### 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.

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

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 và các công ty con 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.

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

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

Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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



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

#### 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 và các công ty con.

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 hợp nhất 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, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

#### **3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

*Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.*

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

#### **3.12 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **3.13 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

#### **3.14 Các khoản dự phòng**

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

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

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

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

#### 3.15 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 và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư 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 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ 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 hợp nhất.

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)*

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

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ 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 ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. 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 và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

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

#### 3.19 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 hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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 các 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
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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.

#### 3.20 Các bên liên quan

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

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Tiền gửi ngân hàng	1.030.832	1.368.215
Tiền đang chuyển	75	129
Các khoản tương đương tiền	2.020.000	20.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.050.907</b>	<b>1.388.344</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 2,9% đến 4,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,0%/năm).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	1.894.314	788.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.894.314</b>	<b>788.537</b>

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 5 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2019: kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 7,0%/năm đến 7,2%/năm). Trong đó bao gồm 73,3 tỷ VND kinh phí bảo trì cho một số dự án căn hộ và shop-house, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	660.921	268.761
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	111.001	128.647
Phải thu khác	46.075	34.507
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>817.997</b>	<b>431.915</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	741.157	363.091
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	76.840	68.824
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.466)	(11.456)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Trả trước cho người bán	92.799	112.268
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.337	8.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>97.136</b>	<b>121.081</b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	52.635	39.820
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.728	41.764
Phải thu về hợp tác đầu tư	544.522	-
Phải thu các khoản chi hộ	6.713	17.655
Phải thu ngắn hạn khác	15.438	83.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>632.036</b>	<b>182.697</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>60.187</i>	<i>128.142</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>571.849</i>	<i>54.555</i>

**8. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2020</u>		<u>Tại 31/12/2019</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán	422.004	-	828.622	(811)
đang xây dựng dở dang (i)				
Thành phẩm bất động sản	77.251	-	137.286	-
Hàng tồn kho khác	20.634	-	20.892	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>519.889</b>	<b>-</b>	<b>986.800</b>	<b>(811)</b>

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, căn hộ khách sạn, nhà phố thương mại để bán.



**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	46.583	26.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	3.983	4.622
Chi phí đầu tư các dự án	-	1.014
Tiền thuê đất trả trước	-	14.995
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	18.947	33.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.513</b>	<b>80.316</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29) (i)	247.997	258.051
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ	51.823	114.798
Chi phí sửa chữa lớn	164.339	111.029
Công cụ, dụng cụ	22.048	36.132
Tiền thuê đất trả trước	14.073	4.685
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại	11.648	19.827
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.234	10.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.162</b>	<b>554.712</b>

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (“Công ty Sinh Thái”), một công ty trong cùng Tập đoàn, đã cho Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại (“TTTM”) tại Dự án Vincom Plaza Quang Trung và Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê TTTM.

**10. TÀI SẢN KHÁC**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	-	1.065.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.065.000</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 29) (i)	2.789.702	597.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.789.702</b>	<b>597.000</b>

- (i) Số dư cuối năm 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 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. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con 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 và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con 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 TTTM cho các đối tác đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	10.821	-	5.572	-	16.393
- Phân loại lại	-	1.582	(1.582)	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.138)	-	(39)	-	(1.177)
- Điều chỉnh khác	-	(123)	-	-	-	(123)
Số dư cuối năm	280.898	265.426	-	23.766	25.543	595.633
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
- Khấu hao trong năm	5.131	25.822	-	2.317	3.240	36.510
- Phân loại lại	-	1.218	(1.218)	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.069)	-	(39)	-	(1.108)
- Điều chỉnh khác	-	(69)	-	-	-	(69)
Số dư cuối năm	22.461	120.560	-	12.226	10.180	165.427
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446
Số dư cuối năm	258.437	144.866	-	11.540	15.363	430.206

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Phần mềm máy tính</u>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	49.787
- Đầu tư XD CB hoàn thành	4.684
- Thanh lý	(80)
Số dư cuối năm	54.391
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu năm	26.401
- Hao mòn trong năm	8.043
- Thanh lý	(80)
Số dư cuối năm	34.364
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>23.386</u>
Số dư cuối năm	<u>20.027</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Xây dựng cơ bản hoàn thành	529.457	254.798	784.255
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	144.299	(15.089)	129.210
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(4.873)	(4.999)	(9.872)
Thanh lý	(28.661)	-	(28.661)
Điều chỉnh khác	-	(1.073)	(1.073)
Số dư cuối năm	27.410.192	6.166.459	33.576.651
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số dư đầu năm	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Khấu hao trong năm	777.400	581.885	1.359.285
Phân loại lại sang hàng hóa BĐS	(677)	(4.101)	(4.778)
Phân loại lại	32.584	(32.584)	-
Thanh lý	(15.575)	-	(15.575)
Số dư cuối năm	3.550.195	2.427.852	5.978.047
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu năm	<u>24.013.507</u>	<u>4.050.170</u>	<u>28.063.677</u>
Số dư cuối năm	<u>23.859.997</u>	<u>3.738.607</u>	<u>27.598.604</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

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

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 22.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 24.3.

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom+ Thái Nguyên	110.084	108.973
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	284.107	103.448
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	215.724	92.312
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	123.529	51.034
Các dự án cải tạo TTTM	-	45.886
Các dự án khác	90.137	117.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>959.231</b>	<b>654.380</b>

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Lợi thế thương mại từ hợp nhất</u>			Tổng cộng
	<i>Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	33.000	210.288	482.549	725.837
Số dư cuối năm	33.000	210.288	482.549	725.837
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	21.970	96.788	200.301	319.059
Phân bổ trong năm	3.300	21.029	48.255	72.584
Số dư cuối năm	25.270	117.817	248.556	391.643
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	11.030	113.500	282.248	406.778
Số dư cuối năm	7.730	92.471	233.993	334.194

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
Phải trả cho người bán	430.474	221.131
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	310.931	1.834.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>741.405</b>	<b>2.055.465</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	398.317	460.737
Trả trước từ người mua khác	31.518	10.189
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.835</b>	<b>470.926</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ người mua khác</i>	429.835	470.926
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
<b>Phải nộp</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	281.166	255.478
Thuế giá trị gia tăng	33.263	33.568
Thuế thu nhập cá nhân	5.087	5.921
Thuế và các khoản phải nộp khác	2.017	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>321.533</b>	<b>294.967</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2020	Tại 31/12/2019
Chi phí xây dựng trích trước	467.777	590.595
Chi phí lãi vay phải trả	140.364	100.130
Chi phí bán hàng phải trả	47.312	67.206
Lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ phải trả	50.247	30.381
Chi phí lương trích trước	58.620	41.933
Các khoản chi phí phải trả khác	245.012	134.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.009.332</b>	<b>964.902</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	1.004.035	961.940
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	5.297	2.962

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	269.067	375.812
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	364.032	244.933
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	82.208	88.977
Đặt cọc thi công mặt bằng	46.357	48.474
Đặt cọc khác	-	35.404
Phải trả về cổ tức	2.234	2.234
Phải trả khác	22.621	34.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>786.519</u></b>	<b><u>830.810</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>765.694</i>	<i>807.411</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>20.825</i>	<i>23.399</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.220.300	1.194.804
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(364.032)</i>	<i>(244.933)</i>
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Đặt cọc khác	35.961	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.072.229</u></b>	<b><u>1.129.871</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>865.470</i>	<i>933.109</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>206.759</i>	<i>196.762</i>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Tại 31/12/2020</u>	<u>Tại 31/12/2019</u>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	164.209	116.291
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	86.181	129.524
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>250.390</u></b>	<b><u>245.815</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>35.363</i>	<i>10.999</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>215.027</i>	<i>234.816</i>

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

22. VAY VÀ NỢ

22.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	Tại 31/12/2020		Tại 31/12/2019		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	29	19.887	19.887	19.415	19.415
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>19.887</b>	<b>19.887</b>	<b>19.415</b>	<b>19.415</b>

22.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

Thuyết minh	Tại 31/12/2020		Tại 31/12/2019		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Trái phiếu doanh nghiệp	(i)	5.534.767	5.534.767	2.594.628	2.594.628
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	29	171.395	171.395	170.678	170.678
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.706.162</b>	<b>5.706.162</b>	<b>2.765.306</b>	<b>2.765.306</b>

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/12/2020 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.597.107	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 6 tháng/lần.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.937.660	Từ tháng 4 năm 2023 đến tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25% hoặc 3,5%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.534.767</b>			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2020

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>							
Số dư đầu năm trước	23.288.184	46.983	-	5.190.927	(58.420)	41.607	28.509.281
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.851.480	-	453	2.851.933
- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	-	-	(5.000)	5.000	-	-
- Chia cổ tức cho cổ đông của Công ty	-	-	-	(2.445.259)	-	-	(2.445.259)
- Chia cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	-	(1.954.258)
Số dư cuối năm trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.592.148	(53.420)	33.870	26.953.507
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>							
Số dư đầu năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.592.148	(53.420)	33.870	26.953.507
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.381.858	-	453	2.382.311
Số dư cuối năm nay	23.288.184	46.983	(1.954.258)	7.974.006	(53.420)	34.323	29.335.818



**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Cổ phiếu**

	Tại 31/12/2020		Tại 31/12/2019	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
<b>Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>23.288.184</b>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.272.318.410</b>	<b>22.723.184</b>	<b>2.328.818.410</b>	<b>22.723.184</b>

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 10.000VND/cổ phiếu).

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.252.725</b>	<b>2.784.403</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.644.530	1.951.265
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.546.942	785.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	61.253	48.088
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.252.725</b>	<b>2.784.403</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	115.059	548.387
Doanh thu đối với các bên khác	3.137.666	2.236.016

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	94.442	47.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.442</b>	<b>47.314</b>

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

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

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý IV năm 2020</u>	<u>Quý IV năm 2019</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 24.1)	1.644.530	1.951.265
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 25)	786.201	864.335

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý IV năm 2020</u>	<u>Quý IV năm 2019</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	786.201	864.335
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	806.896	450.317
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	87.827	75.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.680.924</u></b>	<b><u>1.389.837</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	<u>Quý IV năm 2020</u>	<u>Quý IV năm 2019</u>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	151.212	78.572
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	10.128	620
Chi phí tài chính khác	1.080	885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>162.420</u></b>	<b><u>80.077</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>184.772</b>	<b>162.959</b>
Chi phí nhân viên	17.549	15.007
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	101.831	36.826
Chi phí marketing	61.337	105.766
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.915	2.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	539	1.312
Chi phí khác	1.601	1.891
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>133.144</b>	<b>102.731</b>
Chi phí nhân viên	47.500	58.006
Chi phí khấu hao và hao mòn	20.324	19.331
Chi phí dự phòng	5.619	1.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.316	12.706
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.613	5.182
Phí quản lý	33.772	5.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>317.916</b>	<b>265.690</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý IV năm 2020 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2019: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
Chi phí thuế TNDN hiện hành	243.802	226.171
(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(7.301)	(641)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.501</b>	<b>225.530</b>

**29. 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 Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinhomes	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 Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	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 MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	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 Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	767.851
Công ty Cổ phần Vinhomes	284.778	281.258
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	2.066	211.771
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	166	158.075
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	118.725	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	53.674	70.113
Công ty Cổ phần Vinpearl	57.557	91.516
<b>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	151.597	209.501
Công ty Cổ phần Vinpearl	47.930	33.933
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	83.631
Công ty Cổ phần Vinhomes	61.123	261.861
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	39.867	33.714

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

**Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan**

*Đơn vị tính: Triệu VND*

	Năm nay	Năm trước
<b>Nhận chuyển nhượng tài sản</b>		
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	239.581
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	773.270	-
<b>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	930.282	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	550.294	98.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	295.420	220.000
<b>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	796.000
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	1.050.000	-
<b>Thu hồi gốc vay</b>		
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	(1.050.000)	-
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</b>		
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	25.698	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	39.882	90.989
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	19.098	7.812
<b>Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu</b>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	219	91.627
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	37.553	96.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	10.786	7.812
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	25.698	-
<b>Cổ tức phải trả</b>		
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
<b>Cổ tức đã trả</b>		
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

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

**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 31/12/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	23.109	19.394
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	-	17.972
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	38.179	3.136
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	15.552	28.322
		<b>76.840</b>	<b>68.824</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)</b>			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Trả trước tiền mua dịch vụ	-	5.995
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	4.337	2.818
		<b>4.337</b>	<b>8.813</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải thu về hợp tác đầu tư	236.958	-
	Lãi đặt cọc phải thu	612	4.144
	Phải thu khác	93	1.432
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải thu về lợi nhuận hợp tác	3.713	3.713
	Phải thu khác	2.537	3.275
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải thu về hợp tác đầu tư	65.970	-
	Lãi đặt cọc phải thu	-	19.381
	Phải thu khác	177	78
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Phải thu về hợp tác đầu tư	41.870	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải thu về hợp tác đầu tư	199.725	-
	Phải thu khác	3.935	7.335
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	16.259	15.197
		<b>571.849</b>	<b>54.555</b>
<b>Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 9)</b>			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	247.997	258.051
		<b>247.997</b>	<b>258.051</b>

29. 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 31/12/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	886.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	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
		-	1.065.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	958.000	72.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	657.420	362.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.011.282	-
		2.789.702	597.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	99.269	220.771
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	4.025	9.961
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	360.058
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	22.132	51.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Trung tâm	Phải trả mua tài sản Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	339.398
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Phải trả mua tài sản	52.124	9.069
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	716.143
		124	9.083
		-	109.487
		109	2.894
		125.581	-
		7.567	6.470
		310.931	1.834.334

29. **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 31/12/2020</i>	<i>Tại 31/12/2019</i>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 19)			
Công ty Cổ phần Vinpearl	Phải trả khác	3.457	661
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.840	2.301
		<b>5.297</b>	<b>2.962</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 20)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	9.747	7.695
	Phải trả khác	1.884	584
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	9.194	15.120
		<b>20.825</b>	<b>23.399</b>
<b><i>Phải trả dài hạn khác</i></b> (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH MTV Vinschool	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.375	4.247
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	6.124
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	16.018	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Đặt cọc hợp tác đầu tư	180.000	180.000
	Phải trả khác	144	2.310
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.222	4.081
		<b>206.759</b>	<b>196.762</b>
<b><i>Doanh thu chưa thực hiện</i></b> (Thuyết minh số 21)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Doanh thu khác	25.071	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	10.292	10.999
		<b>35.363</b>	<b>10.999</b>



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

*Vay và nợ từ bên liên quan* (Thuyết minh số 22.1 và 22.2)

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2020</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>Triệu VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	191.282	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.887)</i>		
<b>TỔNG CỘNG (i)</b>	<b><u>171.395</u></b>		

(i) Đây là các khoản nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày như sau:

<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 CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	190.093	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
<i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.415)</i>		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.678</u></b>		

30. 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Phạm Ngọc Thoa  
Kế toán trưởng

Ngày 28 tháng 01 năm 2021



Trần Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC  
Quý IV năm 2020

**PHỤ LỤC - 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 2020	Quý IV năm 2019	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.252.725	2.784.403	468.322	17%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.680.924	1.389.837	291.087	21%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	94.442	47.314	47.128	100%
22	Chi phí tài chính	162.420	80.077	82.343	103%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	974.551	883.653	90.898	10%

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

- Doanh thu thuần Quý IV năm 2020 tăng 468 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do: (i) doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 307 tỷ VND do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19; (ii) doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 762 tỷ VND chủ yếu do bàn giao 2 dự án nhà phố thương mại lớn là Mỹ Tho và Bạc Liêu. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 47 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 82 tỷ VND do giải ngân thêm khoản trái phiếu 3.050 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 91 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.