

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2023



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 34
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	35

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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 24 được cấp ngày 16 tháng 10 năm 2023.

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 kỳ 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 Bàng Lãng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2023
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2023
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2023
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc Thường trực	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2023
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 08 năm 2023
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Chu Anh Dũng	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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Phạm Thị Thu Hiền và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Thị Ngọc Hà được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy Ủy quyền số 74/2023/GUQ-VCR ngày 14 tháng 12 năm 2023.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 01 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.319.382	2.702.513
110	I. Tiền	4	1.377.060	1.580.276
111	1. Tiền		1.377.060	89.753
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.490.523
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		604.664	20.135
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	604.664	20.135
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		315.282	355.386
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	354.013	378.086
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		5.815	6.009
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	11.077	35.112
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(55.623)	(63.821)
140	IV. Hàng tồn kho	8	8.785	39.581
141	1. Hàng tồn kho		8.785	39.581
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.591	707.135
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	12.969	18.726
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		486	30.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		136	323
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	-	657.420
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		30.960.502	27.699.698
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		561	561
216	1. Phải thu dài hạn khác		561	561
220	II. Tài sản cố định		25.125	19.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	7.095	9.833
222	Nguyên giá		23.068	22.186
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.973)	(12.353)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	18.030	9.351
228	Nguyên giá		72.029	57.261
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.999)	(47.910)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.195.057	5.341.202
231	1. Nguyên giá		6.532.498	6.417.453
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.337.441)	(1.076.251)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		18.372	33.776
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	18.372	33.776
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.713.987	18.394.706
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	13.959.118	13.959.118
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	3.754.869	4.435.588
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.007.400	3.910.269
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	103.117	107.478
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		10.875	17.441
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	7.893.408	3.785.350
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		33.279.884	30.402.211

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.455.900	4.429.965
310	I. Nợ ngắn hạn		1.955.133	2.069.836
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	159.825	401.112
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	20.442	31.771
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	259.215	131.007
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	161.835	243.332
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.974	22.816
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	146.779	193.900
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21.1	1.190.000	1.045.484
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		63	414
330	II. Nợ dài hạn		4.500.767	2.360.129
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		164.270	176.166
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	593.873	235.123
338	3. Vay và nợ dài hạn	21.2	3.742.624	1.948.840
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.823.984	25.972.246
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	26.823.984	25.972.246
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		5.000	5.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.438.075	4.586.337
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		4.586.337	4.082.490
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		851.738	503.847
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		33.279.884	30.402.211

Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	573.895	573.282	2.137.305	2.176.149
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	573.895	573.282	2.137.305	2.176.149
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(316.052)	(353.961)	(1.145.605)	(1.422.049)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		257.843	219.321	991.700	754.100
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	133.315	102.349	462.330	356.604
22	7. Chi phí tài chính	25	(64.798)	(88.345)	(293.342)	(333.504)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(64.798)	(88.345)	(293.342)	(333.504)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(14.289)	(47.349)	(54.170)	(72.251)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(37.848)	(23.877)	(76.575)	(67.693)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		274.223	162.099	1.029.943	637.256

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Năm nay	Năm trước
31	11. Thu nhập khác		15.476	2.797	35.211	7.343
32	12. Chi phí khác		(1.157)	(1.286)	(8.863)	(4.698)
40	13. Lợi nhuận khác		14.319	1.511	26.348	2.645
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		288.542	163.610	1.056.291	639.901
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(51.015)	(39.967)	(197.987)	(151.323)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27	(7.071)	3.710	(6.566)	15.269
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		230.456	127.353	851.738	503.847

Nguyễn Thị Yên Nhung
Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng





Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
 Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	1.056.291	639.901
	<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	272.801	253.895
03	Các khoản dự phòng	26.088	9.233
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(462.502)	(363.341)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành	293.342	333.489
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu	1.186.020	873.177
09	Thay đổi các khoản phải thu	28.150	(31.279)
10	Thay đổi hàng tồn kho	30.796	149.017
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	137.063	71.501
12	Thay đổi chi phí trả trước	7.092	(46.301)
14	Tiền lãi vay đã trả	(285.487)	(300.343)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(118.673)	(56.155)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	984.961	659.617
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(4.851.019)	(2.430.942)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.054.690	336.000
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	172	36.043
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(1.302.773)	(1.521)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	719.705	395.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(2.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	268.925	299.608
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(3.110.300)	(1.367.812)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu	2.972.123	-
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	(1.050.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ vào hoạt động tài chính	1.922.123	-
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(203.216)	(708.195)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.580.276	2.288.471
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	1.377.060	1.580.276


 Nguyễn Thị Yên Nhung
 Người lập


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý IV năm 2023

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 04 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 05 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 24 được cấp ngày 16 tháng 10 năm 2023.

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 kỳ 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 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 2023 là 642 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 802 nhân viên).

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 04 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	100,00	100,00	Tòa nhà Symphony, đường Chu Huy Mân, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (*)	99,90	99,90	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
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	99,90	99,90	Tòa nhà Symphony, đường Chu Huy Mân, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

(*) Ngày 22 tháng 01 năm 2024, công ty này đã được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 01 năm 2024.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND"). Cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng cho Quý IV năm 2023 này, các số liệu được làm tròn đến hàng triệu và trình bày theo đơn vị triệu đồng Việt Nam ("triệu VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**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 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của 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 và trái phiếu mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

3.3 Hàng tồn kho*Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

3.11 Chi phí trả trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 06 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 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 đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

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

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

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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

3.16 Người mua trả tiền trước

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.19 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ 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 nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2023</i>	<i>Tại 31/12/2022</i>
Tiền gửi ngân hàng	1.377.060	89.753
Các khoản tương đương tiền	-	1.490.523
TỔNG CỘNG	1.377.060	1.580.276

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2023</i>	<i>Tại 31/12/2022</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	604.664	20.135
TỔNG CỘNG	604.664	20.135

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,4%/năm đến 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và được hưởng lãi suất từ 3,9%/năm đến 9,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	259.973	254.868
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	77.357	86.471
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	16.683	36.747
TỔNG CỘNG	<u>354.013</u>	<u>378.086</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>251.504</i>	<i>241.050</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>102.509</i>	<i>137.036</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(55.623)	(63.821)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	-	14.421
Phải thu các khoản chi hộ	10.962	18.688
Phải thu ngắn hạn khác	115	2.003
TỔNG CỘNG	<u>11.077</u>	<u>35.112</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>4.788</i>	<i>15.545</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>6.289</i>	<i>19.567</i>

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>
Nguyên vật liệu	2.745	10.610
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	-	9.521
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	6.040	19.450
TỔNG CỘNG	<u>8.785</u>	<u>39.581</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	1.326	2.107
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.643	16.619
TỔNG CỘNG	12.969	18.726
Dài hạn:		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	68.714	70.312
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	21.511	26.447
Công cụ dụng cụ xuất dùng	6.411	5.023
Tiền thuê đất trả trước	851	1.449
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.630	4.247
TỔNG CỘNG	103.117	107.478

10. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<u>Tại 31/12/2023</u>	<u>Tại 31/12/2022</u>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	-	657.420
TỔNG CỘNG	-	657.420
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	7.893.408	3.785.350
TỔNG CỘNG	7.893.408	3.785.350

- (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 RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	226	16.252	5.708	22.186
Tăng trong năm	-	946	-	946
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
Số cuối năm	226	17.134	5.708	23.068
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	226	9.923	2.204	12.353
Khấu hao trong năm	-	2.393	1.291	3.684
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
Số cuối năm	226	12.252	3.495	15.973
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	6.329	3.504	9.833
Số cuối năm	-	4.882	2.213	7.095

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	57.261
Tăng trong năm	14.768
Số cuối năm	72.029
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	47.910
Hao mòn trong năm	6.089
Số cuối năm	53.999
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	9.351
Số cuối năm	18.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.015.185	1.402.268	6.417.453
Mua sắm mới	94.956	29.169	124.125
Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.307	-	2.307
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	(11.387)	-	(11.387)
Số cuối năm	5.101.061	1.431.437	6.532.498
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	629.020	447.231	1.076.251
Khấu hao trong năm	139.983	122.147	262.130
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	(940)	-	(940)
Số cuối năm	768.063	569.378	1.337.441
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	4.386.165	955.037	5.341.202
Số cuối năm	4.332.998	862.059	5.195.057

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

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.372	33.776
TỔNG CỘNG	18.372	33.776

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 31/12/2023			Tại 31/12/2022		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	12.168.956	100,00	(*)	12.168.956	100,00
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	562.009	97,27	34.240.000	562.009	97,27
3	Công ty TNHH Vincom Retail Landmark	(*)	1.228.153	100,00	(*)	1.228.153	100,00
TỔNG CỘNG			13.959.118			13.959.118	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	3.754.869	4.435.588
TỔNG CỘNG	3.754.869	4.435.588

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Phải trả cho người bán	10.882	89.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	148.943	311.137
TỔNG CỘNG	159.825	401.112

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	5.014	25.297
Người mua trả trước khác	15.428	6.474
TỔNG CỘNG	20.442	31.771
Trong đó:		
Trả trước từ các bên khác	20.442	31.771
Trả trước từ bên liên quan	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	52.114	10.299
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.231	114.917
Thuế thu nhập cá nhân	8.496	1.851
Các loại thuế khác	4.374	3.940
TỔNG CỘNG	259.215	131.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Chi phí xây dựng trích trước	4.565	33.820
Chi phí bán hàng phải trả	14.873	47.276
Lãi vay phải trả	28.137	49.408
Chi phí lương phải trả	42.293	25.381
Chi phí phải trả khác	71.967	87.447
TỔNG CỘNG	161.835	243.332
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>157.538</i>	<i>236.840</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan</i>	<i>4.297</i>	<i>6.492</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	17.844	34.776
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	85.136	111.099
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	21.616	20.135
Đặt cọc thi công mặt bằng	11.858	13.803
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.325	14.087
TỔNG CỘNG	146.779	193.900
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>137.052</i>	<i>183.279</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>9.727</i>	<i>10.621</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	329.009	316.222
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(85.136)</i>	<i>(111.099)</i>
Đặt cọc từ bên liên quan cho mục đích đầu tư	350.000	30.000
TỔNG CỘNG	593.873	235.123
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>226.647</i>	<i>188.869</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>367.226</i>	<i>46.254</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

21. VAY VÀ NỢ

21.1. Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2023</i>		<i>Tại 31/12/2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.190.000	1.190.000	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	-	-	1.045.484	1.045.484
TỔNG CỘNG	1.190.000	1.190.000	1.045.484	1.045.484

(i) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con. Công ty đã thanh tất toán trái phiếu này vào ngày đáo hạn trong tháng 4 năm 2023.

21.2. Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	<i>Tại 31/12/2023</i>		<i>Tại 31/12/2022</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay dài hạn (ii)	1.771.913	1.771.913	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp (iii)	1.970.711	1.970.711	1.948.840	1.948.840
TỔNG CỘNG	3.742.624	3.742.624	1.948.840	1.948.840

(ii) Bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 31/12/2023 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Deutsche Bank AG, Singapore Branch	1.286.833	Tháng 6 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,85%/năm	(*)
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	485.080	Tháng 6 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,91%/năm	(*)
TỔNG CỘNG	1.771.913			

(*) Khoản vay được thế chấp bằng 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 RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

21.2. Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

(iii) Bao gồm:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Tại 31/12/2023 (Triệu VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (**)</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.970.711	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm	
TỔNG CỘNG	1.970.711			

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	503.847	503.847
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
Năm nay						
Số đầu năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	851.738	851.738
Số cuối năm	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	5.438.075	26.823.984

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 31/12/2023		Tại 31/12/2022	
	Số lượng	Giá trị Triệu VND	Số lượng	Giá trị Triệu VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Tổng doanh thu	573.895	573.282
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	451.092	402.595
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18.021	93.250
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	100.666	73.476
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.116	3.961
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	573.895	573.282
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	404.605	452.722
Doanh thu đối với các bên liên quan	169.290	120.560

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	133.315	102.349
TỔNG CỘNG	133.315	102.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

23. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	451.092	402.595
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 24)	206.145	243.382

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	206.145	243.382
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	18.937	64.797
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	89.552	43.944
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.418	1.838
TỔNG CỘNG	<u>316.052</u>	<u>353.961</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
Chi phí lãi vay	58.769	78.837
Chi phí phát hành	6.029	9.508
TỔNG CỘNG	<u>64.798</u>	<u>88.345</u>

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
Chi phí bán hàng	14.289	47.349
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	4.147	14.054
Chi phí marketing và bán hàng khác	10.142	33.295
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.848	23.877
Chi phí quản lý nội bộ	21.933	17.989
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.915	5.888
TỔNG CỘNG	<u>52.137</u>	<u>71.226</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý IV năm 2023 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý IV năm 2022: thuế suất là 20%).

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51.015	39.967
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	7.071	(3.710)
TỔNG CỘNG	<u>58.086</u>	<u>36.257</u>

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Công ty con
Công ty CP Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty CP VIN3S	Công ty trong cùng Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

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

	<i>Đơn vị tính: Triệu VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	404.073	360.822
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	70.090	58.430
Công ty CP Vinschool	7.483	5.397
Công ty CP Vinhomes	7.191	7.414
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	105.751	155.982
Công ty CP Vinpearl	30.433	20.784
Công ty CP Giải Pháp Công Nghệ Thông Tin Và Hạ Tầng Truyền Dẫn VINITIS	9.701	6.575
Công ty CP VIN3S	9.506	7.149
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	25.550	4.536
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	81.600	62.266
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	54.507	39.638
Công ty CP Vinhomes	20.784	132.959
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	47.876	32.428
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	7.511	4.273
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	4.640.000	2.293.180
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	125.498	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Công ty CP Vinhomes	84.356	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	608.159	336.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	24.248	-
Công ty CP Vinpearl	76.132	-
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	1.261.796	-
Lãi nhập gốc khoản cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	207.826	81.170
Cho vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	400.000	-
Thu hồi gốc vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	400.000	-
Đi vay		
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	1.190.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

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

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	215.573	81.170
Công ty TNHH Vận Hành Vincom Retail	1.929	-
Công ty CP Phát triển Thành Phố Xanh	12.968	65.742
Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast (*)	42.262	54.547
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	38.575
Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.263	16.300

(*) Trong năm số tiền Công ty cho vay Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh VinFast là 3.540 tỷ VND theo các hợp đồng cho vay với tổng hạn mức tối đa 1.220 tỷ VND. Các lần giải ngân cho vay trong năm có thời hạn dài nhất 90 ngày và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

28.2 Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan:

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	70.007	80.156
	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	3.182	14.913
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	21.374	30.133
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	7.946	11.834
		102.509	137.036
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	-	5.584
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải thu khác	1.764	11.912
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	4.525	2.071
		6.289	19.567
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Công ty cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	657.420
		-	657.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý IV năm 2023

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	7.893.408	3.622.350
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	163.000
		7.893.408	3.785.350
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	40.267	120.595
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	6.207	57.932
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	3.390	65.992
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	87.265	32.808
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	11.814	33.810
		148.943	311.137
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	9.466	9.895
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	261	726
		9.727	10.621
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	350.000	30.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ VinFast	Phải trả khác	15.949	15.015
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.277	1.239
		367.226	46.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý IV năm 2023

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

28.3 Vay từ bên liên quan

Chi tiết các khoản phải vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tại 31/12/2023 Triệu VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Công ty con	1.190.000	12	Tháng 12 năm 2024
		1.190.000		

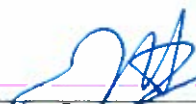
29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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



Nguyễn Thị Yên Nhung
 Người lập

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng




Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2023

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022	Chênh lệch	%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	316.052	353.961	(37.909)	-11%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	133.315	102.349	30.966	30%
22	Chi phí tài chính	64.798	88.345	(23.547)	-27%
25	Chi phí bán hàng	14.289	47.349	(33.060)	-70%
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.848	23.877	13.971	59%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	230.456	127.353	103.103	81%

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:

- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Quý IV năm 2023 giảm 38 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan giảm 37 tỷ VND; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 46 tỷ VND; (iii) Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác tăng 45 tỷ.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 31 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí hoạt động tài chính giảm 24 tỷ VND do khoản vay trái phiếu 1.050 tỷ VND đã tắt toán trong Quý 2 năm 2023.
- Chi phí bán hàng giảm 33 tỷ VND do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 14 tỷ chủ yếu do tăng trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và chi phí quản lý nội bộ.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 103 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.