

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vincom Retail thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 1/2023 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTC quý 1/2023

- BCTC quý 1/2023 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



TRẦN MAI HOA

Tổng giám đốc

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý I năm 2023



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	7 - 31
Phụ lục - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	32

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 23 được cấp ngày 22 tháng 02 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 Bằng Lăng 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
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

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 Trần Mai Hoa 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 43/2022/GUQ-VCR ngày 22 tháng 10 năm 2022.

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 giữa niên độ của Công ty cho Quý I năm 2023.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ hoạt động phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề Ngày 22 tháng 04 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 22 tháng 04 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.018.674	2.702.513
110	I. Tiền	4	2.572.129	1.580.276
111	1. Tiền		31.458	89.753
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.540.671	1.490.523
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		20.244	20.135
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	20.244	20.135
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.360.077	355.386
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	468.788	378.086
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.897	6.009
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	955.436	35.112
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(68.044)	(63.821)
140	IV. Hàng tồn kho	8	29.601	39.581
141	1. Hàng tồn kho		29.601	39.581
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		36.623	707.135
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	12.399	18.726
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		24.088	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		26.634.099	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		22.239	19.184
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	8.942	9.833
222	Nguyên giá		22.264	22.186
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.322)	(12.353)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	13.297	9.351
228	Nguyên giá		62.244	57.261
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.947)	(47.910)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.398.075	5.341.202
231	1. Nguyên giá		6.539.029	6.417.453
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.140.954)	(1.076.251)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		32.773	33.776
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	32.773	33.776
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.837.615	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	3.878.497	4.435.588
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.342.836	3.910.269
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	107.641	107.478
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		26.613	17.441
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	3.208.582	3.785.350
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		30.652.773	30.402.211

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.459.164	4.429.965
310	I. Nợ ngắn hạn		2.082.270	2.069.836
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	386.179	401.112
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	27.856	31.771
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	197.363	131.007
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	203.477	243.332
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		19.716	22.816
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	198.283	193.900
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21.1	1.048.973	1.045.484
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		423	414
330	II. Nợ dài hạn		2.376.894	2.360.129
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		173.229	176.166
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	248.806	235.123
338	3. Vay và nợ dài hạn	21.2	1.954.859	1.948.840
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.193.609	25.972.246
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	26.193.609	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		4.807.700	4.586.337
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm		4.586.337	4.082.490
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		221.363	503.847
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		30.652.773	30.402.211


Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng


Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 22 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	515.607	411.645
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	515.607	411.645
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(234.978)	(259.322)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		280.629	152.323
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	100.656	93.573
22	7. Chi phí tài chính	25	(93.941)	(81.908)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(93.941)	(81.908)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(11.359)	(11.766)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(17.894)	(17.656)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		258.091	134.566
31	11. Thu nhập khác		5.670	2.199
32	12. Chi phí khác		(2.473)	-
40	13. Lợi nhuận khác		3.197	2.199
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		261.288	136.765
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(49.097)	(31.087)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27	9.172	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		221.363	105.678



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 22 tháng 04 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2023

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	261.288	136.765
	<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	66.709	56.611
03	Các khoản dự phòng	4.232	4.031
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(100.656)	(93.573)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	93.941	81.908
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	325.514	185.742
09	Thay đổi các khoản phải thu	139.995	84.547
10	Thay đổi hàng tồn kho	9.980	28.267
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	41.950	(142.265)
12	Thay đổi chi phí trả trước	6.164	6.405
14	Tiền lãi vay đã trả	(83.906)	(74.702)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(34.796)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	439.697	53.198
	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	(48.813)	(19.983)
21	Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	543.768	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(659)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	-	295.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	57.201	29.336
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư	552.156	303.694
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính	-	-
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	991.853	356.892
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	1.580.276	2.288.471
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	2.572.129	2.645.363



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 22 tháng 04 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I 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 23 được cấp ngày 22 tháng 02 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 03 năm 2023 là 696 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 03 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề Ngày 22 tháng 04 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I 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 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2023

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 kỳ hoạt động 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho 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 kỳ hoạt động.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 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 giữa niên độ.

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 kỳ hoạt động 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 kỳ hoạt động 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 kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

► Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng 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.

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Tiền gửi ngân hàng	31.453	89.720
Tiền đang chuyển	5	33
Các khoản tương đương tiền	2.540.671	1.490.523
TỔNG CỘNG	2.572.129	1.580.276

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư khác bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 7,8%/năm đến 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 6,0% đến 8,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	20.244	20.135
TỔNG CỘNG	20.244	20.135

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,7%/năm đến 9,5%/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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	268.050	254.868
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	168.628	86.471
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	32.110	36.747
TỔNG CỘNG	468.788	378.086
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	253.728	241.050
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	215.060	137.036
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(68.044)	(63.821)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	57.876	14.421
Phải thu các khoản chi hộ	14.515	18.688
Phải thu về hợp tác đầu tư	873.796	-
Phải thu ngắn hạn khác	9.249	2.003
TỔNG CỘNG	955.436	35.112
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	8.595	15.545
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	946.841	19.567

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Nguyên vật liệu	2.404	10.610
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	9.521	9.521
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	17.676	19.450
TỔNG CỘNG	29.601	39.581

- (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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	2.706	2.107
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	9.693	16.619
TỔNG CỘNG	12.399	18.726
Dài hạn:		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	69.821	70.312
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	24.953	26.447
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.909	5.023
Tiền thuê đất trả trước	893	1.449
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.065	4.247
TỔNG CỘNG	107.641	107.478

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
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)	3.208.582	3.785.350
TỔNG CỘNG	3.208.582	3.785.350

- (i) Số dư cuối kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	226	16.252	5.708	22.186
Tăng trong kỳ	-	78	-	78
Số dư cuối kỳ	226	16.330	5.708	22.264
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	226	9.923	2.204	12.353
Khấu hao trong kỳ	-	642	327	969
Số dư cuối kỳ	226	10.565	2.531	13.322
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	-	6.329	3.504	9.833
Số dư cuối kỳ	-	5.765	3.177	8.942

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	57.261
Tăng trong kỳ	4.983
Số dư cuối kỳ	62.244
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	47.910
Hao mòn trong kỳ	1.037
Số dư cuối kỳ	48.947
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	9.351
Số dư cuối kỳ	13.297

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I 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 dư đầu kỳ	5.015.185		1.402.268	6.417.453
Mua sắm mới	92.981		28.595	121.576
Số dư cuối kỳ	5.108.166		1.430.863	6.539.029
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	629.020		447.231	1.076.251
Khấu hao trong kỳ	34.465		30.238	64.703
Số dư cuối kỳ	663.485		477.469	1.140.954
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	4.386.165		955.037	5.341.202
Số dư cuối kỳ	4.444.681		953.394	5.398.075

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 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	32.773	33.776
TỔNG CỘNG	32.773	33.776

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

B09a-DN

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 31/03/2023			Tại 31/12/2022		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (Triệu VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH 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 81	(*)	1.228.153	100,00	(*)	1.228.153	100,00
TỔNG CỘNG			<u>13.959.118</u>			<u>13.959.118</u>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)	3.878.497	4.435.588
TỔNG CỘNG	3.878.497	4.435.588

- (i) Số dư cuối kỳ 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 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Phải trả cho người bán	64.693	89.975
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	321.486	311.137
TỔNG CỘNG	386.179	401.112

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	21.345	25.297
Người mua trả trước khác	6.511	6.474
TỔNG CỘNG	27.856	31.771
Trong đó:		
Trả trước từ các bên khác	27.856	31.771
Trả trước từ bên liên quan	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	19.207	10.299
Thuế thu nhập doanh nghiệp	164.014	114.917
Thuế thu nhập cá nhân	12.505	1.851
Các loại thuế khác	1.637	3.940
TỔNG CỘNG	197.363	131.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Chi phí xây dựng trích trước	24.502	33.820
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	39.450	47.276
Lãi vay phải trả	50.495	49.408
Chi phí lương trích trước	6.488	25.381
Chi phí phải trả khác	82.542	87.447
TỔNG CỘNG	203.477	243.332
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	200.013	236.840
Phải trả khác cho các bên liên quan	3.464	6.492

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: Triệu VND

	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	33.342	34.776
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	102.900	111.099
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	20.263	20.135
Đặt cọc thi công mặt bằng	12.473	13.803
Cổ tức phải trả	-	14
Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.305	14.073
TỔNG CỘNG	198.283	193.900
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	172.287	183.279
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	25.996	10.621
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	321.706	316.222
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng (Trình bày ở Ngắn hạn)	(102.900)	(111.099)
Đặt cọc từ bên liên quan cho mục đích đầu tư	30.000	30.000
TỔNG CỘNG	248.806	235.123
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	201.594	188.869
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	47.212	46.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2023

21. VAY VÀ NỢ

21.1. Vay và nợ ngắn hạn

	Tại 31/03/2023		Tại 31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	1.048.973	1.048.973	1.045.484	1.045.484
TỔNG CỘNG	1.048.973	1.048.973	1.045.484	1.045.484

(i) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/03/2023 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.048.973	Tháng 4 năm 2023	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,25%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(*)
TỔNG CỘNG	1.048.973			

(*) 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.

21.2. Vay và nợ dài hạn

	Tại 31/03/2023		Tại 31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	1.954.859	1.954.859	1.948.840	1.948.840
TỔNG CỘNG	1.954.859	1.954.859	1.948.840	1.948.840

(ii) Bao gồm:

Đơn vị tư vấn phát hành	Tại 31/03/2023 (Triệu VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.954.859	Tháng 8 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND cộng (+) biên độ 3,5%/năm. Lãi vay được thanh toán theo kỳ trả nợ lãi 3 tháng/lần.	(**)
TỔNG CỘNG	1.954.859			

(**) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

B09a-DN

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: Triệu VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31/03/2022						
Số dư đầu kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	105.678	105.678
Số dư cuối kỳ trước	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.188.168	25.574.077
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31/03/2023						
Số dư đầu kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	221.363	221.363
Số dư cuối kỳ này	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.807.700	26.193.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 31/03/2023		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 I năm 2023	Quý I năm 2022
Tổng doanh thu	515.607	411.645
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	447.255	266.971
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.779	73.566
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	60.798	67.895
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.775	3.213
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	515.607	411.645
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	420.237	315.876
Doanh thu đối với các bên liên quan	95.370	95.769

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: Triệu VND	
	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	100.656	93.573
TỔNG CỘNG	100.656	93.573

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I 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

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	447.255	266.971
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)	179.682	149.075

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	179.682	149.075
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.788	49.928
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	51.901	58.431
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	1.607	1.888
TỔNG CỘNG	234.978	259.322

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	84.433	72.400
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	9.508	9.508
TỔNG CỘNG	93.941	81.908

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Chi phí bán hàng	11.359	11.766
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	1.296	6.136
Chi phí marketing và bán hàng khác	10.063	5.630
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.894	17.656
Chi phí quản lý nội bộ	13.552	13.589
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.342	4.067
TỔNG CỘNG	29.253	29.422

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong Quý I năm 2023 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý I 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Triệu VND

	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	49.097	31.087
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(9.172)	-
TỔNG CỘNG	39.925	31.087

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 kỳ này và kỳ trước:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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 Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	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
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	88.345	79.728
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ	15.966	12.231
Vinfast		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.817	1.794
Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả		
Công ty Cổ phần Vincom Retail Landmark 81	20.400	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	22.286	24.975
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Việt Nam	15.653	2.353
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	14.292	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.198	18.308
Công ty Cổ phần Vinpearl	7.400	2.818
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	543.768	-
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	700.000	860.000
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	400.000	-
Thu hồi gốc vay		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	400.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	700.000	1.155.000
Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	52.884	-
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.929	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	12.968	16.210
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	7.414	23.275
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	29.673
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	4.019	4.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2023

28. 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

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/03/2023	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	161.615	80.156
	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	29.406	14.913
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	Phải thu tiền cho thuê TTTM và CCDV liên quan	15.906	30.133
Các công ty khác trong cùng Tập	Phải thu khác	8.133	11.834
		215.060	137.036
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	45.138	-
	Phải thu về hợp tác đầu tư	57.011	-
	Phải thu khác	482	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Phố Xanh	Lãi đặt cọc phải thu	2.341	5.584
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải thu về hợp tác đầu tư	816.785	-
	Lãi vay phải thu	1.929	-
	Phải thu khác	16.479	11.912
Các công ty khác trong cùng Tập	Phải thu khác	6.676	2.071
		946.841	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
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.045.582	3.622.350
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000	163.000
		3.208.582	3.785.350

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2023

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

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

Đơn vị tính: Triệu VND

Bên liên quan	Nội dung	Tại 31/03/2023	Tại 31/12/2022
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	76.265	120.595
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	44.869	57.932
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	87.932	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	48.357	32.808
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản và hàng hóa dịch vụ	64.063	33.810
		321.486	311.137

Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	16.021	9.895
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	9.975	726
		25.996	10.621

Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Phải trả khác	30.000	30.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Vinfast	Phải trả khác	15.949	15.015
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.263	1.239
		47.212	46.254

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

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



Nguyễn Thị Yến Nhung
Người lập



Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Ngày 22 tháng 04 năm 2023

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHU LUC
Quý I 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)

Mã số	Chỉ tiêu	Quý I năm 2023	Quý I năm 2022	Đơn vị tính: Triệu VND	
				Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	515.607	411.645	103.962	25%
22	Chi phí tài chính	93.941	81.908	12.033	15%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	221.363	105.678	115.685	109%

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 I năm 2023 tăng 104 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 180 tỷ VND do ngành bán lẻ phục hồi tốt sau khi dịch bệnh đã được kiểm soát cùng với việc mở mới 2 Trung tâm thương mại trong Quý 2 năm 2022; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 71 tỷ VND.
- Chi phí hoạt động tài chính tăng 12 tỷ VND do tăng lãi suất trái phiếu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 116 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

