



**Công ty Cổ phần Vincom Retail
và các công ty con**

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



Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là ngày 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thông tin về Công ty (tiếp theo)

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

Trụ sở đăng ký	Số 7, Đường Bằng Lăng 1 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside Phường Việt Hưng, Quận Long Biên Thành phố Hà Nội Việt Nam
-----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam
--------------------------	-------------------------------

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 65 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2020



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2020, được trình bày từ trang 6 đến trang 65.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



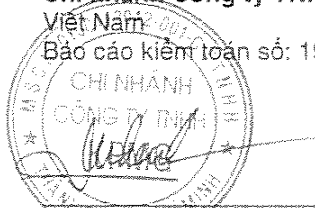
Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 19-01-00249-20-2



Hà Vũ Đình

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

Chang Hung Chun

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		5.070.409	7.122.640
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.388.344	2.431.381
Tiền	111		1.368.344	501.381
Các khoản tương đương tiền	112		20.000	1.930.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		788.537	701.417
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	788.537	701.417
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		724.237	1.047.919
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	431.915	444.768
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	121.081	282.451
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	182.697	333.110
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(11.456)	(12.410)
Hàng tồn kho	140	11	985.989	901.518
Hàng tồn kho	141		986.800	903.378
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(811)	(1.860)
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.183.302	2.040.405
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	80.316	152.319
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		37.488	105.086
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		498	-
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	1.065.000	1.783.000

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		30.768.281	31.561.043
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.659	10.107
Phải thu dài hạn khác	216	9(c)	8.659	10.107
Tài sản cố định	220		473.832	307.842
Tài sản cố định hữu hình	221	13	450.446	281.956
<i>Nguyên giá</i>	222		580.540	365.421
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(130.094)	(83.465)
Tài sản cố định vô hình	227	14	23.386	25.886
<i>Nguyên giá</i>	228		49.787	45.236
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(26.401)	(19.350)
Bất động sản đầu tư	230	15	28.063.677	26.429.422
<i>Nguyên giá</i>	231		32.702.792	29.763.599
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(4.639.115)	(3.334.177)
Tài sản dở dang dài hạn	240		654.380	1.343.478
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	654.380	1.343.478
Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	1.832.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	2.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	-	1.830.000
Tài sản dài hạn khác	260		1.567.733	1.638.194
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	554.712	593.379
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	9.243	9.453
Tài sản dài hạn khác	268	12	597.000	556.000
Lợi thế thương mại	269	19	406.778	479.362
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		35.838.690	38.683.683

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		8.885.183	10.174.402
Nợ ngắn hạn	310		4.780.265	6.259.846
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	2.055.465	3.423.551
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	470.926	887.934
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	294.967	276.208
Phải trả người lao động	314		801	841
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	964.902	777.952
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	116.291	102.060
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	830.810	749.231
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	19.415	18.079
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	23.792	21.094
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		4.104.918	3.914.556
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	129.524	215.362
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.129.871	855.791
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	2.765.306	2.762.382
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	80.217	81.021

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		26.953.507	28.509.281
Vốn chủ sở hữu	410	28	26.953.507	28.509.281
Vốn cổ phần	411	29	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.420)	(58.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.592.148	5.190.927
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.740.668	2.786.541
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.851.480	2.404.386
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.870	41.607
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		35.838.690	38.683.683

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Trần Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc
 ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 02 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	9.259.257	9.123.952
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	32	9.259.257	9.123.952
Giá vốn hàng bán	11	33	4.855.637	5.482.655
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		4.403.620	3.641.297
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	265.083	519.224
Chi phí tài chính	22	35	302.500	417.400
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		299.007	375.271
Chi phí bán hàng	25	36	371.960	408.675
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	448.658	342.115
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		3.545.585	2.992.331
Thu nhập khác	31	38	70.729	78.051
Chi phí khác	32	39	40.372	17.597
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		30.357	60.454
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.575.942	3.052.785
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	41	724.603	616.686
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	41	(594)	22.872
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		2.851.933	2.413.227

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã	Thuyết	2019	2018
	số	minh	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		2.851.933	2.413.227
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.851.480	2.404.386
Cổ đông không kiểm soát	62		453	8.841
<hr/>				
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	1.226	1.032
<hr/>				

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập



Phùng Thị Thanh

Người duyệt




Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán Trưởng

Trần Mái Hoa
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã Thuyết số minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	3.575.942	3.052.785
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	1.447.324	1.156.999
Các khoản dự phòng	03	7.322	2.576
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05	(244.005)	(517.861)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	299.007	375.271
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	5.085.590	4.069.770
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09	132.354	257.413
Biến động hàng tồn kho	10	(62.234)	1.087.893
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(1.194.687)	(1.039.269)
Biến động chi phí trả trước	12	106.573	(12.285)
		4.067.596	4.363.522
Tiền lãi vay đã trả	14	(258.031)	(360.745)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(662.851)	(561.242)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	132.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.146.714	3.573.735

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)


	Mã Thuyết số minh	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(3.492.372)	(2.577.933)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	1.596.000	585.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	701	475
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23	(33.941)	(685.953)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.780.000	2.659.268
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(2.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	2.000	136.695
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27	382.787	520.565
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	235.175	636.117
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	(1.954.258)	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(3.200.000)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(19.452)	-
Tiền chi trả cổ tức	36	(2.451.216)	-
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng cho hoạt động tài chính	40	(4.424.926)	(3.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(1.043.037)	1.009.852
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	2.431.381	1.421.529
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	1.388.344	2.431.381

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:


 Phùng Thị Thanh

Người duyệt:


 Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán Trưởng


 Trần Mai Hoa
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có 4 công ty con (1/1/2019: 3 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			31/12/2019	1/1/2019
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,27%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (*)	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	10,00%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (“NCI”) được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kể toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát cần xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Theo phương pháp mua, tài sản và các khoản nợ phải trả của đơn vị bị mua được hợp nhất sử dụng giá trị hợp lý. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm tổng giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn chủ sở hữu phát hành bởi Công ty để đổi quyền kiểm soát đơn vị bị mua tại ngày trao đổi và các chi phí giao dịch. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các chi phí giao dịch, ngoại trừ các chi phí liên quan đến việc phát hành công cụ nợ hoặc chứng khoán vốn, mà Công ty và các công ty con phát sinh khi hợp nhất kinh doanh, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, như phí dịch vụ chuyên môn trả cho kế toán, tư vấn pháp lý, thẩm định giá và các nhà tư vấn liên quan đến hợp nhất kinh doanh. Các chi phí giao dịch này được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến giao dịch hợp nhất kinh doanh không được tính vào chi phí mua, mà được ghi nhận là chi phí khi phát sinh.

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty bị mua được hợp nhất theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các đơn vị được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh;
- Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của “bên bị mua” được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(e) Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác

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

(f) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- nhà cửa, vật kiến trúc 5 – 15 năm
- máy móc và thiết bị 2 – 15 năm
- phương tiện vận chuyển 4 – 15 năm
- thiết bị văn phòng 3 – 10 năm
- tài sản khác 3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc 5 – 50 năm
- máy móc và thiết bị 3 – 25 năm

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

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(i) Chi phí thuê mặt bằng

Chi phí thuê mặt bằng trả trước được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

(iv) Chi phí đất trả trước

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

(v) Chi phí hoa hồng

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

(vi) Thu nhập cam kết

Thu nhập cam kết bao gồm các khoản trả trước cho khách hàng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ. Thu nhập cam kết được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ dịch vụ đã cung cấp dựa vào thời hạn của chương trình dịch vụ quản lý.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(l) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm.

Đối với các công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

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

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

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

(i) Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(p) Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

(q) Thuế

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất cố hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất cố hiệu lực hoặc cơ bản cố hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(s) 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 chuyên giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

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

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

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản.

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

(v) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

(w) Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan; và
- Khác.

Kết quả kinh doanh của bộ phận, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản mục liên quan trực tiếp đến một bộ phận cũng như các khoản mục có thể được phân bổ theo một phương pháp hợp lý. Doanh thu bộ phận, các chi phí và kết quả bao gồm việc chuyển nhượng giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Việc chuyển nhượng này được loại trừ khỏi việc hợp nhất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ		Hợp nhất Triệu VND
					Triệu VND	Triệu VND	
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.027.165	7.017.202	214.890	9.259.257	-	-	9.259.257
Doanh thu giữa các bộ phận	-	66.219	356.096	422.315	(422.315)	-	-
Tổng doanh thu của bộ phận	2.027.165	7.083.421	570.986	9.681.572	(422.315)		9.259.257
Kết quả kinh doanh của bộ phận	567.507	3.108.518	(95.080)	3.580.945	2.057		3.583.002
Doanh thu hoạt động tài chính							265.083
Chi phí tài chính							302.500
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh							3.545.585
Thu nhập khác							70.729
Chi phí khác							40.372
Thuế thu nhập doanh nghiệp							724.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							2.851.933

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	3.432.575	5.505.977	185.400	9.123.952	-	9.123.952
Doanh thu giữa các bộ phận	-	56.868	286.470	343.338	(343.338)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	3.432.575	5.562.845	471.870	9.467.290	(343.338)	9.123.952
Kết quả kinh doanh của bộ phận	537.389	2.435.398	(124.766)	2.848.021	42.486	2.890.507
Doanh thu hoạt động tài chính						519.224
Chi phí tài chính						417.400
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.992.331
Thu nhập khác						78.051
Chi phí khác						17.597
Thuế thu nhập doanh nghiệp						639.558
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.413.227

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/IN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.238.846	31.969.164	344.473	33.552.483
Tài sản không phân bổ				2.286.207
Tổng tài sản				35.838.690
Nợ phải trả bộ phận	2.086.894	3.469.405	64.144	5.620.443
Nợ phải trả không phân bổ				3.264.740
Tổng nợ phải trả				8.885.183

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu vốn	-	2.526.693	2.153	2.528.846
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	19.296	17.052	36.348
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.750	-	79.750
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.329.865	1.361	1.331.226

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	1.114.980	32.173.771	131.070	33.419.821
Tài sản không phân bổ				5.263.862
Tổng tài sản				38.683.683
Nợ phải trả bộ phận	2.458.914	4.392.888	100.993	6.952.795
Nợ phải trả không phân bổ				3.221.607
Tổng nợ phải trả				10.174.402

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Chi tiêu vốn	-	7.648.164	16.690	7.664.854
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.906	14.160	36.066
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.452	-	79.452
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.033.423	8.058	1.041.481

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chi tiết các tài sản không phân bổ và các khoản nợ không phân bổ như sau:

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.388.344	2.431.381
Đầu tư tài chính ngắn hạn	788.537	701.417
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	39.820	157.532
Chi hộ phải thu	17.655	20.274
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	4.622	8.719
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	37.488	105.086
Thuế phải thu Nhà nước	498	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	1.830.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.243	9.453
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	2.286.207	5.263.862
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	294.967	276.208
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	100.130	83.917
Cổ tức phải trả	2.233	-
Lãi vay phải trả	2.472	-
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.415	18.079
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.765.306	2.762.382
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	80.217	81.021
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	3.264.740	3.221.607
	<hr/>	<hr/>

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và các công ty con hoạt động trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tiền đang chuyển	129	721
Tiền gửi ngân hàng	1.368.215	500.660
Các khoản tương đương tiền	20.000	1.930.000
	1.388.344	2.431.381

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc ba tháng và được hưởng lãi suất năm là 5,0% (1/1/2019: các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc đến ngày đáo hạn từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 5,0% đến 5,5%).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	788.537	701.417
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	1.830.000

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,0% – 7,2% (2018: 6,0% – 7,1%), trong đó, bao gồm 88.537 triệu VND là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng, Dự án Suối Hoa và diện tích thương mại đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Royal City, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	268.761	343.181
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	128.647	86.841
Khác	34.507	14.746
	431.915	444.768

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	51.924	64.126
Phải thu từ hợp đồng thuê bất động sản dài hạn và phí cung cấp dịch vụ liên quan cho một đối tác doanh nghiệp	-	76.904
Các khách hàng khác	379.991	303.738
	431.915	444.768

(b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (*)	-	64.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	19.394	30.722
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	17.972	12.069
Các bên liên quan khác	31.458	25.847
	68.824	132.764

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Vincommerce”) không còn là bên liên quan của Công ty. Do đó, Công ty không trình bày số dư công nợ với Vincommerce tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như là số dư công nợ với bên liên quan. Các giao dịch phát sinh trong năm giữa Công ty và Vincommerce vẫn được trình bày là giao dịch với bên liên quan trong Thuyết minh 43.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

(a) Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.995	93.246
Khác	115.086	189.205
	121.081	282.451

(b) Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.995	93.246
Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	1.708	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast	1.099	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	292
Các bên liên quan khác	11	-
	8.813	93.538

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc khác và cho vay	39.820	157.532
Chi hộ phải thu	17.655	20.274
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	41.764	52.206
Phải thu ngắn hạn khác	83.458	103.098
	182.697	333.110

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	5.576	90.534
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	19.459	19.381
Các bên liên quan khác	29.520	47.413
	54.555	157.328

(c) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.659	10.107
	8.659	10.107

10. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	12.410	69.813
Tăng trong năm	5.673	15.539
Sử dụng trong năm	(6.627)	(72.567)
Hoàn nhập trong năm	-	(375)
	11.456	12.410

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Hàng tồn kho

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đang xây dựng dờ dang	828.622	(811)	887.106	(1.860)
Thành phẩm bất động sản	137.286	-	5.899	-
Hàng tồn kho khác	20.892	-	10.373	-
	986.800	(811)	903.378	(1.860)

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	903.378
Tăng trong năm	1.351.371
Chuyển từ bất động sản đầu tư	21.190
Bất động sản đã bán trong năm	(1.289.139)
Số dư cuối năm	986.800

Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.860	26.290
Hoàn nhập trong năm	(1.049)	(24.430)
Số dư cuối năm	811	1.860

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản khác

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận chuyển Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm	115.572	182.407	3.980	11.229	52.233	365.421
Tăng trong năm	-	9.924	-	2.461	-	12.385
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.739	1.076	-	269	332	7.416
Chuyển từ/(sang) bất động sản đầu tư	168.149	67.215	-	4.636	(27.022)	212.978
Thanh lý	(8.562)	(6.338)	(2.398)	(362)	-	(17.660)
Số dư cuối năm	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	15.200	54.729	1.672	6.637	5.227	83.465
Khấu hao trong năm	5.536	24.888	303	1.855	3.766	36.348
Chuyển từ/(sang) bất động sản đầu tư	(202)	19.034	-	1.761	(2.053)	18.540
Thanh lý	(3.204)	(3.993)	(757)	(305)	-	(8.259)
Số dư cuối năm	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	100.372	127.678	2.308	4.592	47.006	281.956
Số dư cuối năm	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 29.279 triệu VND (1/1/2019: 11.400 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Chi tiết về việc sử dụng các tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 26.

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	45.236
Tăng trong năm	4.690
Thanh lý	(139)
	49.787
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	19.350
Khấu hao trong năm	7.166
Thanh lý	(115)
	26.401
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	25.886
Số dư cuối năm	23.386

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 3.631 triệu VND (1/1/2019: 2.759 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Bất động sản đầu tư

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm	24.627.194	5.136.405	29.763.599
Tăng trong năm	212.387	50.867	263.254
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	2.160.845	626.454	2.787.299
Chuyển từ/(sang) tài sản cố định hữu hình	(229.091)	16.113	(212.978)
Tăng/(giảm) do quyết toán	(212.909)	355.809	142.900
Chuyển sang hàng tồn kho	(19.489)	(6.968)	(26.457)
Xóa sổ	(14.825)	-	(14.825)
Phân loại lại	245.858	(245.858)	-
Số dư cuối năm	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.987.669	1.346.508	3.334.177
Khấu hao trong năm	802.896	528.330	1.331.226
Chuyển từ/(sang) tài sản cố định hữu hình	(9.516)	(9.024)	(18.540)
Chuyển sang hàng tồn kho	(1.694)	(3.575)	(5.269)
Xóa sổ	(2.479)	-	(2.479)
Phân loại lại	(20.413)	20.413	-
Số dư cuối năm	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	22.639.525	3.789.897	26.429.422
Số dư cuối năm	24.013.507	4.050.170	28.063.677

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 26.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 31.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	1.343.478
Tăng trong năm	2.105.617
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.416)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.787.299)
	654.380
Số dư cuối năm	654.380

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

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	103.448	-
Dự án Vincom+ Sông Công	108.973	-
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	92.312	-
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	134.399
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	-	665.914
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.581
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	-	79.358
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	-	66.430
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	-	62.624
Các dự án nâng cấp trung tâm thương mại	45.886	148.866
Khác	168.111	97.306
	654.380	1.343.478
	654.380	1.343.478

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	26.458	60.589
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý căn hộ	-	4.035
Tiền thuê đất trả trước	14.995	24.845
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (*)	4.622	8.719
Chi phí đầu tư các dự án	1.014	23.358
Khác	33.227	30.773
	<hr/>	<hr/>
	80.316	152.319

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/IN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuế mặt bằng Triệu VND	Chi phí sửa chữa lớn Triệu VND	Công cụ, dụng cụ Triệu VND	Tiền thuê đất trả trước Triệu VND	Chi phí hoa hồng môi giới Triệu VND	Thu nhập cam kết Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư đầu năm	268.105	91.450	31.198	2.668	11.092	174.654	14.212	593.379
Tăng trong năm	-	46.781	23.702	2.115	38.463	743	-	111.804
Phân bổ trong năm	(10.054)	(28.613)	(18.768)	(98)	(29.728)	(60.599)	(2.611)	(150.471)
Phân loại lại	-	1.411	-	-	-	-	(1.411)	-
Số dư cuối năm	258.051	111.029	36.132	4.685	19.827	114.798	10.190	554.712

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm 258.051 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2019: 268.105 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

	Thuế suất	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	162	372
		9.243	9.453
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chi phí khấu hao	20%	5.455	5.552
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	39.010	39.889
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.462	10.520
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	25.290	25.060
		80.217	81.021

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	246.475
Khấu hao trong năm	72.584
Số dư cuối năm	319.059
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	479.362
Số dư cuối năm	406.778

20. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	348.467	348.467	1.204.652	1.204.652
Công ty Cổ phần Vinhomes	411.058	411.058	938.230	938.230
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.732	230.732	389.787	389.787
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	725.226	725.226	762.780	762.780
Các nhà cung cấp khác	339.982	339.982	128.102	128.102
	2.055.465	2.055.465	3.423.551	3.423.551

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	348.467	348.467	1.204.652	1.204.652
Công ty Cổ phần Vinhomes	411.058	411.058	938.230	938.230
Công ty Cổ phần Vinpearl	230.732	230.732	389.787	389.787
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	725.226	725.226	762.780	762.780
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	112.382	112.382	-	-
Các bên liên quan khác	6.469	6.469	21.594	21.594
	1.834.334	1.834.334	3.317.043	3.317.043

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng trước khi bàn giao bất động sản. Khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi bất động sản đã được hoàn thành và bàn giao.

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2019 Triệu VND	Số phải nộp trong năm Triệu VND	Số đã nộp trong năm Triệu VND	Chuyển/ (cản trừ) Triệu VND	31/12/2019 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.823	724.603	(662.851)	(4.097)	255.478
Thuế giá trị gia tăng	12.235	962.217	(387.087)	(553.797)	33.568
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	61.998	987.396	(1.049.394)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	4.152	75.040	(73.490)	219	5.921
Thuế khác	-	1.714	(1.993)	279	-
	276.208	2.750.970	(2.174.815)	(557.396)	294.967

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Chi phí phải trả

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	590.595	454.404
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	100.130	83.917
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	59.909	55.565
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	30.381	27.079
Chi phí khác	183.887	156.987
	964.902	777.952

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan khác	2.962	1.787

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	-	2.389
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	116.291	99.671
	116.291	102.060

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	245.815	315.033
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(116.291)	(99.671)
	129.524	215.362

(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	23.000
Các bên liên quan khác	10.999	11.032
	10.999	34.032

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	288.178	331.199
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	244.933	246.847
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	88.977	82.581
Đặt cọc khác	35.404	-
Cổ tức phải trả	2.233	-
Lãi vay phải trả	2.472	-
Đặt cọc thi công mặt bằng	48.474	42.904
Đặt cọc cho các dự án nhà phố thương mại	87.634	-
Phải trả khác	32.505	45.700
	830.810	749.231

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.194.804	1.102.638
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới – trung tâm thương mại	(244.933)	(246.847)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	-
	1.129.871	855.791

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	3.883
Công ty Cổ phần Vinhomes	8.279	-
Phải trả các công ty liên quan khác	15.119	2.111
	23.398	5.994
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	27.299
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.310	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	4.247	7.054
Phải trả các công ty liên quan khác	10.206	22.862
	196.763	57.215

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

26. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

(a) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2019		Biến động trong năm		31/12/2019	
	Giá trị ghi số Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	Giá trị ghi số Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	18.079	18.079	19.415	(18.079)	19.415	19.415

(b) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2019 Triệu VND	1/1/2019 Triệu VND
Trái phiếu thường (i)	2.594.628	2.592.149
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan (ii)	190.093	188.312
	2.784.721	2.780.461
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.415)	(18.079)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.765.306	2.762.382

(i) Trái phiếu thường

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

(ii) **Nợ thuê tài chính**

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn với trung tâm thương mại Vincom Plaza Quang Trung và Vincom Plaza Lê Văn Việt. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được hủy ngang như sau:

31/12/2019

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	20.911	1.496	19.415
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.587	25.684	59.903
Sau 5 năm	528.797	418.022	110.775
	635.295	445.202	190.093

1/1/2019

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	19.452	1.373	18.079
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.101	25.617	59.484
Sau 5 năm	550.592	439.843	110.749
	655.145	466.833	188.312

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2019 Triệu VND
Số dư đầu năm	21.094
Dự phòng lập trong năm	2.698
Số dư cuối năm	23.792

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	19.010.787	4.324.380	(58.420)	2.786.541	30.766	26.094.054
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.404.386	8.841	2.413.227
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng vốn trong một công ty con	-	-	-	-	2.000	2.000
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	4.277.397	(4.277.397)	-	-	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	(58.420)	5.190.927	41.607	28.509.281
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.851.480	453	2.851.933
Cổ tức công bố bởi Công ty (Thuyết minh 30)	-	-	-	(2.445.259)	-	(2.445.259)
Cổ tức công bố bởi công ty con	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(1.954.258)	-	-	(1.954.258)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	23.288.184	46.983	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Vốn cổ phần

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

	31/12/2019		1/1/2019	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258	-	-
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983	-	46.983

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Đối với cổ phiếu đã được Công ty mua lại, các quyền trên đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

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

30. Cổ tức

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con hiện là bên cho thuê, đang cho thuê các cửa hàng bán lẻ theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.867.465	3.393.298
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.524.354	6.532.608
Sau 5 năm	5.169.275	5.405.308
	16.561.094	15.331.214

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

	31/12/2019	1/1/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	134.399	142.904
Trong vòng 2 đến 5 năm	483.612	537.939
Sau 5 năm	3.057.240	3.298.909
	3.675.251	3.979.752

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng lên đến 1.620.787 triệu VND (1/1/2019: 1.645.446 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 12, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn này (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án này hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 3.940.200 triệu VND (1/1/2019: 4.678.450 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

Cam kết liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần diện tích sàn thương mại

Theo hợp đồng mua bán sàn thương mại ngày 31 tháng 1 năm 2016 giữa Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam và một đối tác doanh nghiệp, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam sẽ nhận chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc một dự án bất động sản tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá mua diện tích sàn này là 83.000 triệu VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã thực hiện thanh toán đủ theo hợp đồng cho đối tác (1/1/2019: số tiền cam kết còn lại trong hợp đồng là 37.000 triệu VND).

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp sau đây vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

32. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.027.165	3.432.575
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.017.202	5.505.977
▪ Doanh thu khác	214.890	185.400
	9.259.257	9.123.952

33. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.291.837	2.626.081
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.264.936	2.624.415
▪ Giá vốn khác	298.864	232.159
	4.855.637	5.482.655

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	265.075	519.945
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8	(721)
	<hr/> 265.083	<hr/> 519.224

35. Chi phí tài chính

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	296.528	370.400
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.479	4.871
Chi phí tài chính khác	3.493	42.129
	<hr/> 302.500	<hr/> 417.400

36. Chi phí bán hàng

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí nhân viên	70.877	34.386
Chi phí tiếp thị	197.795	193.337
Chi phí khấu hao và phân bổ	8.819	7.356
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	82.461	162.483
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.873	4.657
Chi phí khác	8.135	6.456
	<hr/> 371.960	<hr/> 408.675

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí nhân viên	160.082	87.532
Chi phí dịch vụ quản lý	150.470	111.536
Chi phí khấu hao và phân bổ	78.657	78.521
Chi phí dự phòng	5.674	16.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.299	20.020
Chi phí khác	29.476	28.289
	448.658	342.115
	448.658	342.115

38. Thu nhập khác

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền phạt thu được	47.629	65.395
Các khoản khác	23.100	12.656
	70.729	78.051
	70.729	78.051

39. Chi phí khác

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	9.373	9.292
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	8.724	2.084
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	14.849	-
Các khoản khác	7.426	6.221
	40.372	17.597
	40.372	17.597

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	1.365.194	1.726.315
Chi phí nhân viên	660.327	483.400
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.447.324	1.156.999
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.982.495	1.690.204
Chi phí khác	293.818	276.760

41. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	723.525	592.706
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.078	23.980
	724.603	616.686
Chi phí thuế hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(594)	22.872
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	724.009	639.558

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.575.942	3.052.785
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	715.188	610.557
Ảnh hưởng của phân bổ lợi thế thương mại	14.517	14.517
Thay đổi cơ sở tính thuế của tài sản thuần của công ty con phát sinh từ việc sáp nhập công ty con này làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ngày mua công ty con	(15.145)	(26.046)
Chênh lệch giá vốn giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	11.606	8.133
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.015	2.909
Các khoản điều chỉnh khác	(5.250)	5.508
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.078	23.980
	724.009	639.558

(c) Thuế suất áp dụng

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

42. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho năm tài chính báo cáo là 2.851.480 triệu VND (2018: 2.404.386 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.325.877.314 cổ phiếu (2018: 2.328.818.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	2.851.480	2.404.386

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2019	2018
Cổ phiếu phổ thông đầu kỳ - hiện đang lưu hành	2.328.818.410	1.901.078.733
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành	-	427.739.677
Ảnh hưởng của cổ phiếu quỹ năm giữ	(2.941.096)	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ - hiện đang lưu hành	2.325.877.314	2.328.818.410

Vào tháng 11 năm 2018, Công ty đã phát hành 427.739.677 cổ phiếu phổ thông dưới hình thức cổ phiếu thường cho các cổ đông hiện hữu.

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2019 VND	2018 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.226	1.032

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

Trong năm, Công ty và các công ty con đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận.

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2019	2018
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Cổ đông</i>		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức phải trả	201.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	788.582	-
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	209.501	293.171
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	11.642	18.176
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	7.200	169.080
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	796.000	585.000
Cổ tức phải trả	449.101	-
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	2.513.757
Thu tiền cho vay	-	2.613.600
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Bán hàng hóa và dịch vụ	767.851	629.316
Mua hàng hóa và dịch vụ	83.631	106.468

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Bán hàng hóa và dịch vụ	281.258	330.467
Mua hàng hóa và dịch vụ	261.861	302.830
Lãi đặt cọc phải thu	-	84.791
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	2.081.046
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Bán hàng hóa và dịch vụ	91.516	56.772
Mua hàng hóa và dịch vụ	33.933	119.673
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	388.414
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Bán hàng hóa và dịch vụ	25.742	4.483
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro		
Bán hàng hóa và dịch vụ	211.771	99.738
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái		
Chi phí thuê	33.714	37.085
Công ty TNHH MTV Vinschool		
Bán hàng hóa và dịch vụ	70.113	73.836
Công ty TNHH Thương mại và Phát triển Thời Đại		
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.078	14.588
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ		
Bán hàng hóa và dịch vụ	30.645	15.868
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam		
Nhận chuyển nhượng tài sản	-	489.763
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Bán hàng hóa và dịch vụ	100.249	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	7.812	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12
năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2019 Triệu VND	2018 Triệu VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Gia Lâm		
Bán hàng hóa và dịch vụ	158.075	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	98.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	9.451	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Nhận chuyển nhượng tài sản	239.581	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.020.000	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	800.000	-
Lãi đặt cọc phải thu	90.989	8.403
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	28.064	25.581

44. Số liệu so sánh

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán Trưởng

