



Số: 16/2024/CV-VCR

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: VRE

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

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

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 26/03/2024.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



TRẦN MAI HOA

Số: 17/2024/CV/VCR

V/v: Giải trình báo cáo tài chính riêng và
hợp nhất cho năm 2023

๘๘

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ HỢP NHẤT
CHO NĂM 2023****Kính gửi:**

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Vincom Retail xin được giải trình các trường hợp sau:

**1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với năm trước**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	851.738	503.847	347.891	69%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	4.408.808	2.777.128	1.631.680	59%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty cổ phần Vincom Retail cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 tăng 69% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp năm 2023 giảm 276 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 81 tỷ VND do giảm các chi phí vận hành; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 213 tỷ VND do giảm số lượng căn bàn giao trong năm; (iii) Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý, dịch vụ môi giới và dịch vụ khác tăng 18 tỷ VND.
 - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 106 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
 - Chi phí tài chính giảm 40 tỷ VND do tất toán khoản vay trái phiếu 1.050 tỷ trong năm 2023.
 - Chi phí bán hàng giảm 18 tỷ VND do giảm chi phí marketing và chi phí bán hàng khác.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 8 tỷ VND chủ yếu do tăng trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty cổ phần Vincom Retail cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 tăng 59% so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:
 - Doanh thu thuần năm 2023 tăng 2.430 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 932 tỷ VND do các TTTM mở mới trong năm 2022 hoạt động đủ 12 tháng trong năm 2023 và tỷ lệ lấp đầy chung của toàn hệ thống được cải thiện, mức giá thuê trung bình tăng trưởng dương so với năm 2022; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 1.391 tỷ VND do bàn giao nhà phố thương mại của 2 dự án Điện Biên và Royal Park Quảng Trị; Doanh thu khác tăng 107 tỷ chủ yếu phát sinh từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới tại các khu phố thương mại.
 - Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ năm 2023 tăng 901 tỷ VND so với năm 2022 tương ứng với tăng trưởng doanh thu.
 - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 608 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
 - Chi phí bán hàng tăng 169 tỷ VND do tăng các chi phí liên quan đến bán bất động sản trong năm.
 - Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 67 tỷ VND chủ yếu do tăng mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.
 - Thu nhập khác tăng 124 tỷ VND.

Trên đây là giải trình của chúng tôi về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn năm 2023 so với báo cáo năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL



TRẦN MAI HOA

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 vào ngày 20 tháng 3 năm 2024. 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 Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 20/3/2024)
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/8/2023 và từ ngày 29/1/2024)
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 11/10/2023 đến ngày 29/1/2024)
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023 và từ ngày 20/3/2024)
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Bằng Lăng 1
Khu đô thị 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 2023.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 5 đến trang 61 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 2023, 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 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.



Trình bày mặt Ban Giám đốc

Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Street, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | 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 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 23 tháng 3 năm 2024, được trình bày từ trang 5 đến trang 61.

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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính 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 liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 2023, 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 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 23-02-00171-24-2



Đàm Xuân Lâm

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2023-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3073-2024-007-1

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		10.036.448	10.534.650
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.101.549	7.019.648
Tiền	111		4.051.549	180.901
Các khoản tương đương tiền	112		50.000	6.838.747
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.070.978	97.426
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.070.978	97.426
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.612.789	1.404.486
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.460.717	1.115.127
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	77.967	99.471
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	296.504	381.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(222.399)	(191.685)
Hàng tồn kho	140	11	639.957	1.178.127
Hàng tồn kho	141		639.957	1.178.127
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.611.175	834.963
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	72.562	119.002
Thuê giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.472	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		721	8.775
Tài sản ngắn hạn khác	155	12	2.515.420	657.420

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 2023 (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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		37.617.283	32.166.438
Các khoản phải thu dài hạn	210		12.169	8.222
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	12.169	8.222
Tài sản cố định	220		413.363	418.007
Tài sản cố định hữu hình	221	13	387.335	407.364
Nguyên giá	222		634.850	628.672
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(247.515)	(221.308)
Tài sản cố định vô hình	227	14	26.028	10.643
Nguyên giá	228		85.563	63.007
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(59.535)	(52.364)
Bất động sản đầu tư	230	15	25.179.848	26.514.396
Nguyên giá	231		35.182.435	35.199.059
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.002.587)	(8.684.663)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.028.319	699.496
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.028.319	699.496
Tài sản dài hạn khác	260		10.983.584	4.526.317
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	452.965	477.603
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	65.598	74.337
Tài sản dài hạn khác	268	12	10.346.408	3.785.350
Lợi thế thương mại	269	19	118.613	189.027
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		47.653.731	42.701.088

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 2023 (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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		9.826.878	9.276.398
Nợ ngắn hạn	310		6.244.864	5.819.458
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	448.115	724.826
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	314.342	1.215.154
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	1.495.742	832.693
Phải trả người lao động	314		279	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	973.708	726.984
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	44.547	83.196
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	1.170.222	1.160.973
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	1.791.800	1.065.371
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	3.428	7.365
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.681	2.896
Nợ dài hạn	330		3.582.014	3.456.940
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	113.453	124.011
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	1.253.137	1.137.374
Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	2.143.780	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	71.644	74.255

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 2023 (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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		37.826.853	33.424.690
Vốn chủ sở hữu	410	28	37.826.853	33.424.690
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)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.137)	(53.137)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16.475.788	12.064.570
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.064.570	9.288.513
- LNST năm nay	421b		4.411.218	2.776.057
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.293	32.348
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		47.653.731	42.701.088

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính
 Theo ủy quyền của 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	9.791.335	7.361.437
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	31	9.791.335	7.361.437
Giá vốn hàng bán	11	32	4.445.450	3.544.917
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		5.345.885	3.816.520
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	1.146.339	538.573
Chi phí tài chính	22	34	330.426	359.155
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay và chi phí phát hành</i>	23		<i>330.426</i>	<i>359.155</i>
Chi phí bán hàng	25	35	341.268	171.973
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	438.650	371.266
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		5.381.880	3.452.699
Thu nhập khác	31	37	212.434	88.319
Chi phí khác	32	38	68.227	16.528
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		144.207	71.791
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.526.087	3.524.490
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	1.111.151	807.615
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	40	6.128	(60.253)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		4.408.808	2.777.128

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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 số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		4.408.808	2.777.128
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu của Công ty	61		4.408.600	2.776.057
Cổ đông không kiểm soát	62		208	1.071
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	1.940	1.222

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính
 Theo ủy quyền của 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		5.526.087	3.524.490
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.453.931	1.451.929
Các khoản dự phòng	03		87.438	25.679
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(1.144.646)	(545.292)
Chi phí lãi vay và chi phí đi vay, phát hành trái phiếu	06		330.426	359.155
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		6.253.236	4.815.961
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(1.293.682)	(214.005)
Biến động hàng tồn kho	10		543.548	(502.634)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(808.470)	1.614.418
Biến động chi phí trả trước	12		66.833	(167.974)
			4.761.465	5.545.766
Tiền lãi vay đã trả	14		(293.139)	(314.988)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(576.317)	(159.095)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3.892.009	5.071.683
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định, tài sản dài hạn khác và đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		(8.321.768)	(2.538.150)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		816.956	336.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		4.462	38.468
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(2.923.445)	(109.394)
Tiền bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.956.182	502.152
Tiền chi đầu tư góp vốn vào một công ty con	25		(6.645)	-
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi đặt cọc	27		953.424	443.224
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.520.834)	(1.327.700)

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 số	Thuyết minh	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	2
Tiền thu từ đi vay	33		1.782.123	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.050.000)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(21.397)	(21.397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		710.726	(21.395)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(2.918.099)	3.722.588
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		7.019.648	3.297.060
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	4.101.549	7.019.648

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


 Nguyễn Thị Lan Hương
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


 Phạm Thị Ngọc Hà
 Giám đốc Tài chính
 Theo ủy quyền của 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 phát triển và 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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 2023, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2023: 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp). 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 31/12/2023	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết 1/1/2023
Các công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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.	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (trước đây là 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.	99,90%	98,01%
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	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.	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty con sở hữu gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	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.	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,90%	99,90%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con có 2.346 nhân viên (1/1/2023: 2.364 nhân viên).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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”). Liên quan đến lãi cơ bản trên cổ phiếu, Công ty đã trình bày khoản mục này theo đơn vị như đã mô tả tại Thuyết minh 41.

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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát 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.

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 kế 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 và các công ty con để đổi lấy 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

(v) 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; và
- 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 kỳ kế toán năm.

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.

(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 Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

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

Phải thu 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

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

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 ước tính để bán sản phẩm.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 15 năm
▪ tài sản khác	3 – 15 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy 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 máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) 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 phản ánh các khoản chi phí xây dựng hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(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.

(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 pháp luật hiện hành 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

(v) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến giao dịch bán bất động sản đầu tư và cho thuê trung tâm thương mại. Các chi phí này được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận là chi phí hoạt động kinh doanh khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ bán bất động sản đầu tư liên quan và cho thuê trung tâm thương mại.

(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.

(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

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Khoản dự phòng 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) Trái phiếu phát hành

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

(p) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) Mua lại và phát hành lại cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Cổ phiếu quỹ chỉ được ghi nhận đối với việc mua lại các cổ phiếu là phát sinh khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu theo phương án đã được thông qua, hoặc mua lại cổ phiếu lô lẻ theo yêu cầu của cổ đông. Cổ phiếu lẻ là cổ phiếu đại diện cho phần vốn cổ phần hình thành do gộp các phần lẻ cổ phần chia theo tỉ lệ cho nhà đầu tư. Trong tất cả các trường hợp khác, khi mua lại cổ phiếu mà trước đó đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, mệnh giá của các cổ phiếu mua lại phải được ghi giảm trừ vào vốn cổ phần và Công ty sẽ thực hiện các thủ tục giảm vốn điều lệ tương đương với tổng mệnh giá cổ phiếu mà Công ty mua lại. Chênh lệch giữa mệnh giá của cổ phiếu mua lại và giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần. Đối với những cổ phiếu mua lại có thể được bán sau đó, khi cổ phiếu quỹ được bán để phát hành lại sau đó, giá vốn của cổ phiếu phát hành lại được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền. Bất kỳ chênh lệch nào giữa số tiền nhận được và giá vốn của cổ phiếu phát hành lại đều được trình bày trong thặng dư vốn cổ phần.

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

(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;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 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 được Công ty và các công ty con cho thuê lại được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư cho thuê 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.

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 cho thuê 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 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 năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)*

(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.

Các công ty liên quan đề cập tới các cổ đông chính, công ty mẹ cấp cao nhất, các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ cấp cao nhất.

(x) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của năm trước được trình bày như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính năm hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của năm hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm trước.

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 chuyên 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 các giao dịch giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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)

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Cho năm kết thúc	Kinh doanh	Hoạt động cho thuê	Khác	Tổng cộng	Loại trừ	Hợp nhất
ngày 31 tháng 12 năm 2023	chuyển nhượng	và cung cấp	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
	bất động sản	các dịch vụ liên quan				
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	1.771.587	7.796.476	223.272	9.791.335	-	9.791.335
Doanh thu giữa các bộ phận	-	234.536	291.569	526.105	(526.105)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	1.771.587	8.031.012	514.841	10.317.440	(526.105)	9.791.335
Kết quả kinh doanh của bộ phận	509.704	4.081.658	9.851	4.601.213	(35.246)	4.565.967
Doanh thu hoạt động tài chính						1.146.339
Chi phí tài chính						330.426
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						5.381.880
Thu nhập khác						212.434
Chi phí khác						68.227
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						1.117.279
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						4.408.808

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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)

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	380.786	6.864.592	116.059	7.361.437	-	7.361.437
Doanh thu giữa các bộ phận	-	116.374	275.135	391.509	(391.509)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	380.786	6.980.966	391.194	7.752.946	(391.509)	7.361.437
Kết quả kinh doanh của bộ phận	42.891	3.204.507	61.939	3.309.337	(36.056)	3.273.281
Doanh thu hoạt động tài chính Chi phí tài chính						538.573 359.155
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						3.452.699
Thu nhập khác Chi phí khác Thuế thu nhập doanh nghiệp						88.319 16.528 747.362
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.777.128

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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)

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	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	981.477	41.045.682	277.972	42.305.131
Tài sản không phân bổ				5.348.600
Tổng tài sản				47.653.731
Nợ phải trả bộ phận	1.238.136	2.538.612	154.968	3.931.716
Nợ phải trả không phân bổ				5.895.162
Tổng nợ phải trả				9.826.878
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Chi tiêu vốn	-	386.015	-	386.015
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.370	11.728	33.098
Khấu hao tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	-	77.585	-	77.585
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.341.133	-	1.341.133

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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)

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 như sau:

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023

	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	1.522.424	33.584.567	281.761	35.388.752
Tài sản không phân bổ				7.312.336
Tổng tài sản				42.701.088
Nợ phải trả bộ phận	2.614.351	2.218.703	278.346	5.111.400
Nợ phải trả không phân bổ				4.164.998
Tổng nợ phải trả				9.276.398
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	1.244.820	-	1.244.820
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.563	12.238	33.801
Khấu hao tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	-	82.317	-	82.317
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.330.593	-	1.330.593

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.101.549	7.019.648
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.070.978	97.426
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	36.795	51.707
Chi hộ phải thu	34.413	10.677
Đặt cọc cho mục đích thực hiện hợp đồng	16.074	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	22.472	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	721	8.775
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	65.598	74.337
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	5.348.600	7.312.336
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	1.495.742	832.693
Chi phí lãi vay và đi vay phải trả	90.848	71.365
Chi hộ phải trả	1.348	-
Nhận đặt cọc cho hoạt động đầu tư	300.000	-
Cổ tức phải trả	-	14
Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.791.800	1.065.371
Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn	2.143.780	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	71.644	74.255
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	5.895.162	4.164.998
	<hr/>	<hr/>

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Công ty và các công ty con không báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Giám đốc xác định rằng Công ty và các công ty con hoạt động chỉ 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền đang chuyển	669	146
Tiền gửi ngân hàng	4.050.880	180.755
Các khoản tương đương tiền	50.000	6.838.747
	4.101.549	7.019.648

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm một khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm là 3,2% (1/1/2023: tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với lãi suất năm 5,1% – 6,0% và đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng với lãi suất năm 8,5%).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	113.084	97.426
▪ Trái phiếu	957.894	-
	1.070.978	97.426

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo với lãi suất trong khoảng từ 8,5% – 8,6%/năm (1/1/2023: không có); và các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất trong khoảng từ 4,4% – 8%/năm (1/1/2023: từ 3,9% – 10,7%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	1.239.673	906.945
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	201.968	194.112
Khác	19.076	14.070
	1.460.717	1.115.127

Trong đó:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	178.039	53.084
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	75.764	99.762
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	432	17.382
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	11	64.553
Các bên liên quan khác	28.041	13.875
<i>Bên khác</i>		
Phải thu từ một khách hàng	278.514	146.662
Các khách hàng khác	899.916	719.809
	1.460.717	1.115.127

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan	1.248	4.052
Các nhà cung cấp khác	76.719	95.419
	77.967	99.471

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

9. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu cho mục đích đầu tư	136.612	295.076
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	36.795	51.707
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	74.133	7.945
Chi hộ phải thu	34.413	10.677
Phải thu khác	14.551	16.168
	296.504	381.573

Trong đó, phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan:

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<i>Công ty mẹ cấp cao nhất</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.390	112.456
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	129.861	132.277
Công ty Cổ phần Vinhomes	15.604	41.461
Công ty Cổ phần Vinpearl	8.779	10.192
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	575	10.074
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	11.529	5.584
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	13.250	1.384
Các bên liên quan khác	1.022	326
	182.010	313.754

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và các hoạt động khác	12.169	8.222

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	605.876	222.399	563.090	191.685

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

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Số dư đầu năm	191.685	159.331
Tăng trong năm	91.375	33.536
Sử dụng trong năm	(60.661)	(1.182)
Số dư cuối năm	222.399	191.685

11. Hàng tồn kho

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán	621.157	-	1.130.619	-
đang xây dựng dở dang	6.040	-	24.477	-
Thành phẩm bất động sản	12.760	-	23.031	-
Hàng tồn kho khác				
	639.957	-	1.178.127	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (*)	1.515.420	657.420
▪ Đặt cọc cho bên khác cho mục đích đầu tư (**)	1.000.000	-
	2.515.420	657.420
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (*)	10.346.408	3.785.350
	12.861.828	4.442.770

(*) Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cấp cao nhất, và một số công ty liên quan (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 các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 30(c)(i).

(**) Đây là khoản đặt cọc cho một đối tác để nhận chuyển nhượng một phần của một dự án bất động sản. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ cấp cao nhất</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	8.051.408	3.622.350
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	1.363.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	1.357.420	657.420
	11.861.828	4.442.770

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư đầu năm	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Tăng trong năm	4.133	4.850	-	-	8.983
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	5.068	-	-	5.068
Thanh lý, xóa sổ	-	(3.877)	(202)	(2.665)	(6.744)
Giảm khác	-	(1.129)	-	-	(1.129)
Số dư cuối năm	275.391	309.978	26.556	22.925	634.850
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Khấu hao trong năm	3.399	24.079	3.397	2.223	33.098
Thanh lý, xóa sổ	-	(3.877)	(202)	(2.665)	(6.744)
Giảm khác	-	(147)	-	-	(147)
Số dư cuối năm	28.509	183.843	20.181	14.982	247.515
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364
Số dư cuối năm	246.882	126.135	6.375	7.943	387.335

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 102.396 triệu VND (1/1/2023: 83.683 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số tài sản cố định hữu hình Công ty và các công ty con sở hữu:

- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 26; và
- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các công ty liên quan.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

14. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	63.007
Tăng trong năm	737
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	21.819
	<hr/>
Số dư cuối năm	85.563
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	52.364
Khấu hao trong năm	7.171
	<hr/>
Số dư cuối năm	59.535
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	10.643
Số dư cuối năm	26.028
	<hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 46.240 triệu VND (1/1/2023: 46.240 triệu VND) đã 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 cho thuê

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	28.702.542	6.496.517	35.199.059
Tăng trong năm	3.489	1.016	4.505
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.956	645	4.601
Chuyển từ hàng tồn kho	3.798	-	3.798
Thanh lý, xóa sổ	-	(6.888)	(6.888)
Giảm khác	(22.640)	-	(22.640)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	28.691.145	6.491.290	35.182.435
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	5.079.089	3.605.574	8.684.663
Khấu hao trong năm	780.108	561.025	1.341.133
Thanh lý, xóa sổ	-	(4.937)	(4.937)
Giảm khác	(18.272)	-	(18.272)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	5.840.925	4.161.662	10.002.587
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	23.623.453	2.890.943	26.514.396
Số dư cuối năm	22.850.220	2.329.628	25.179.848

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 2023, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại Công ty và các công ty con sở hữu:

- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh 26); và
- được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán của các công ty liên quan.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 30(a).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	699.496	1.255.909
Tăng trong năm	371.790	112.064
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.601)	(501.353)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(5.068)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(21.819)	-
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(92.574)
Chuyển nhượng dự án	-	(40.118)
Giảm do quyết toán	-	(34.432)
Giảm khác	(11.479)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.028.319	699.496

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang chiếm hơn 10% tổng giá trị như sau:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	222.286	200.140
Dự án Vincom Điện Biên	283.590	129.661
Dự án Vincom Quảng Trị	162.503	121.660
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	224.290	112.385
	<hr/>	<hr/>
	1.028.319	699.496

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 32.493 triệu VND (2022: 22.181 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	42.999	90.506
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	29.563	28.496
	72.562	119.002

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	314.757	327.319
Chi phí sửa chữa lớn	113.954	131.076
Công cụ và dụng cụ	16.954	12.711
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.300	6.497
	452.965	477.603

Trong đó, chi phí trả trước dài hạn từ các bên liên quan:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh thái	217.368	227.578
Công ty Cổ phần Vinpearl	97.389	99.741
	314.757	327.319

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Giảm giá tiền thuê	20%	8.100	46.357
Doanh thu chưa thực hiện	20%	3.343	6.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1%	2.313	11.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	20%	16.059	-
Chi phí phải trả	20%	26.124	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.659	9.081
		<hr/>	<hr/>
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		65.598	74.337
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	35.491	36.370
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	21.249	22.261
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.230	10.288
Chi phí khấu hao	20%	4.674	5.336
		<hr/>	<hr/>
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		71.644	74.255

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 và cuối năm	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	536.810
Phân bổ trong năm	70.414
Số dư cuối năm	607.224
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	189.027
Số dư cuối năm	118.613

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	48.321	87.612
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	43.058	59.379
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.268	25.666
Công ty Cổ phần Vinpearl	4.483	77.932
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	126.694
Các bên liên quan khác	3.742	10.741
	110.872	388.024
Các nhà cung cấp khác	337.243	336.802
	448.115	724.826

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	231.317	1.194.835
Trả trước từ khách thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	81.763	18.671
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	1.262	1.648
	314.342	1.215.154

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	721.108	1.111.282	(576.317)	1.256.073
Thuế giá trị gia tăng	95.247	572.250	(462.368)	205.129
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	11.771	55.332	(66.329)	774
Thuế thu nhập cá nhân	3.914	42.990	(35.218)	11.686
Thuế khác	653	54.966	(33.539)	22.080
	832.693	1.836.820	(1.173.771)	1.495.742

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 ngắn hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	277.607	235.342
Chi phí bán hàng phải trả	55.667	73.945
Chi phí lãi vay và đi vay phải trả	90.848	71.365
Trích trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	60.308	15.890
Chi phí khác	489.278	330.442
	973.708	726.984

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan	28.554	23.018

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	44.547	83.196

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư, cung cấp các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác	158.000	207.207
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(44.547)	(83.196)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	113.453	124.011

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.823	31.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	43	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	9.111	18.291
	39.977	74.488

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	211.929	453.952
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng – trung tâm thương mại	459.251	441.421
phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	300.000	-
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	113.810	97.930
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	53.615	41.499
Đặt cọc thi công mặt bằng	31.617	126.171
Phải trả khác	-	-
	1.170.222	1.160.973

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.489.050	1.352.736
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	(459.251)	(441.421)
phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	180.000	180.000
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	43.338	46.059
Các khoản đặt cọc khác	-	-
	1.253.137	1.137.374

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	11.477	79.828
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	4.144
Phải trả các công ty liên quan khác	1.976	1.386
	13.453	85.358
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	48.360	44.978
Công ty Cổ phần Vinschool	6.480	7.263
Phải trả các công ty liên quan khác	6.337	5.088
	243.644	239.796

26. Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

(a) Vay, trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 1/1/2023 Triệu VND	Biến động trong năm		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 31/12/2023 Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Vay ngắn hạn	-	1.771.913	-	1.771.913
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	1.045.484	4.516	(1.050.000)	-
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 26(b))	19.887	21.397	(21.397)	19.887
	1.065.371	1.797.826	(1.071.397)	1.791.800

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

Bên cho vay/ Thu xếp tín dụng	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Deutsche Bank AG – Singapore Branch (i)	USD	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,85%	1.286.833	-
Ngân hàng Deutsche Bank AG – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	VND	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm là 9,91%	485.080	-
			1.771.913	-

- (i) Các khoản vay này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 15).

Các khoản vay này có ngày đáo hạn cuối cùng trong tháng 6 năm 2025. Các bên cho vay có quyền yêu cầu Công ty hoàn trả lại toàn bộ số dư khoản vay tại bất cứ thời điểm nào sau 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên – tháng 9 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty phân loại các khoản vay này là vay ngắn hạn.

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

	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.956	192.347
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	1.970.711	2.994.324
	2.163.667	3.186.671
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(1.065.371)
	2.143.780	2.121.300

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) Nợ thuê tài chính

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn 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:

31/12/2023	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	93.611	28.179	65.432
Sau 5 năm	435.585	327.948	107.637
	550.593	357.637	192.956

1/1/2023	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	91.471	27.756	63.715
Sau 5 năm	459.121	350.376	108.745
	571.989	379.642	192.347

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu còn số dư như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.970.711	2.994.324	Ngày 26/8/2025	Lãi suất thả nổi, lãi suất trong năm từ 9,78%/năm đến 11,43%/năm

Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi một công ty con (Thuyết minh 13 và Thuyết minh 15).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)*

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu năm	7.365	14.040
Dự phòng lập trong năm	3.063	222
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(7.000)	(6.897)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	3.428	7.365

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (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

	Vốn cổ phần Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.776.057	1.071	2.777.128
Biến động khác	-	-	-	283	-	(3.550)	(3.267)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.408.600	208	4.408.808
Biến động khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	16.475.788	23.293	37.826.853

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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:

	31/12/2023 & 1/1/2023	
	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
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
Thặng dư vốn cổ phần	-	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. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

30. 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 đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.237.425	4.333.522
Trong vòng 2 đến 5 năm	5.669.152	8.252.667
Sau 5 năm	5.060.388	5.169.572
	13.966.965	17.755.761

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

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:

	31/12/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	214.458	181.741
Trong vòng 2 đến 5 năm	848.952	509.667
Sau 5 năm	3.726.949	2.470.480
	<hr/>	<hr/>
	4.790.359	3.161.888

(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 này ước tính là 190.966 triệu VND (1/1/2023: 358.672 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

(i) Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Như đã trình bày tại Thuyết minh 12, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi chung 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. Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này giữa Công ty và các công ty con và các đối tác đầu tư, Công ty và các công ty con có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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 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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 1.146.315 triệu VND cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (1/1/2023: 775.252 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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) **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, công ty mẹ cấp cao nhất, đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp 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.

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

Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con, 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.

(d) **Ngoại tệ các loại**

	31/12/2023		1/1/2023	
	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND	Nguyên tệ	Tương đương Triệu VND
USD	53.390.221	1.296.315	-	-

(e) **Nợ khó đòi đã xử lý**

	Năm xóa sổ	31/12/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Phải thu một khách hàng doanh nghiệp (*)	2023	12.149	-
Phải thu các khách hàng khác (*)	2023	48.512	-
		60.661	-

(*) Lý do xóa sổ của các khoản phải thu khách hàng là không có khả năng thu hồi.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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. 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:

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.771.587	380.786
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	7.796.476	6.864.592
▪ Doanh thu khác	223.272	116.059
Doanh thu thuần	9.791.335	7.361.437

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	966.559	288.141
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.239.728	3.172.970
▪ Giá vốn khác	239.163	83.806
	4.445.450	3.544.917

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và đặt cọc	1.146.339	538.573

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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. Chi phí tài chính

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	301.824	321.345
Phân bổ chi phí phát hành khoản vay và trái phiếu	28.602	37.810
	330.426	359.155

35. Chi phí bán hàng

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tiếp thị	57.552	86.139
Chi phí nhân viên	52.981	48.023
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	221.175	29.376
Chi phí khấu hao	5.544	5.439
Chi phí khác	4.016	2.996
	341.268	171.973

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí quản lý	99.344	99.411
Chi phí nhân viên	117.310	91.925
Chi phí khấu hao và phân bổ	75.078	82.133
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	41.660	47.065
Dự phòng phải thu khó đòi	91.375	33.536
Chi phí khác	13.883	17.196
	438.650	371.266

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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. Thu nhập khác

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	85.597	22.690
Thu nhập từ giao dịch bảo đảm	96.211	54.700
Các khoản khác	30.626	10.929
	<hr/>	<hr/>
	212.434	88.319
	<hr/>	<hr/>

38. Chi phí khác

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	7.118	3.153
Các khoản khác	61.109	13.375
	<hr/>	<hr/>
	68.227	16.528
	<hr/>	<hr/>

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	438.660	235.376
Chi phí nhân viên	531.892	472.933
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.453.931	1.451.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.871.392	2.229.173
Chi phí khác	401.594	289.872
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Năm hiện hành	1.111.151	762.277
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	45.338
	<hr/> 1.111.151	<hr/> 807.615
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	6.128	(60.253)
	<hr/> 1.117.279	<hr/> 747.362

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5.526.087	3.524.490
	<hr/> 1.105.217	<hr/> 704.898
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	15.969	1.720
Chi phí không được khấu trừ thuế	14.083	14.517
Phân bổ lợi thế thương mại	(17.990)	(19.111)
Các khoản điều chỉnh khác	-	45.338
Bổ sung chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<hr/> 1.117.279	<hr/> 747.362

(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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (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)

41. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 kỳ kế toán năm báo cáo là 4.408.600 triệu VND (2022: 2.776.057 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (2022: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.408.600	2.776.057

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

	2023	2022
	Số lượng	Số lượng
	cổ phiếu	cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm – hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2023	2022
	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.940	1.222

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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)

42. 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 với 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, 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	
	2023	2022
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty mẹ cấp cao nhất		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	105.927	110.418
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.765.000	2.293.180
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	632.220	336.000
Thu nhập từ lãi đặt cọc	228.170	81.170
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	383.337	282.651
Mua hàng hóa và dịch vụ	115.800	109.557
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	87.200	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	84.356	-
Thu nhập khác	65.444	54.700
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.722	70.275
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.002	17.651
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	122.314	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	76.132	-
Lãi vay phải trả	16.200	16.200
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	242.786	196.063
Công ty Cổ phần Vinschool		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.272	53.499

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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	
	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.277	20.034
Công ty VinFast Auto Ltd.		
Thu nhập khác	30.767	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	24.248	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.412	59.037
Thu nhập từ lãi đặt cọc	-	38.575
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	125.498	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	700.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	121.724	65.742
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.200.000	-
Thu nhập từ lãi đặt cọc	39.609	16.300
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Lãi cho vay (*)	176.600	110.368
<i>Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt</i>		
Hội đồng Quản trị		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Thành viên	1.014	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên	956	880
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	956	880
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
Ban Giám đốc		
Bà Phạm Thị Thu Hiền – Tổng Giám đốc (từ ngày 11/10/2023)	982	-
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc (đến ngày 11/10/2023)	10.294	11.710
Các thành viên quản lý khác	18.230	16.795
Ban Kiểm soát		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng ban	849	737
Các thành viên Ban Kiểm soát khác	-	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
(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 năm, số tiền Công ty và các công ty con cho Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast vay là 11.145 tỷ VND (2022: 7.870 tỷ VND) theo các hợp đồng cho vay với tổng hạn mức tối đa 2.100 tỷ VND. Các lần giải ngân cho vay trong năm có thời hạn dài nhất 90 ngày và hưởng lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm.

43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính

	2023 Triệu VND	2022 Triệu VND
Lãi nhập gốc hợp đồng hợp tác kinh doanh	207.826	81.170

44. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Ngày 17 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn”) – công ty mẹ cấp cao nhất, đã ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT-VINGROUP quyết định việc Tập đoàn và các công ty con sẽ bán phần vốn góp lên tới 100% vốn điều lệ trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI trong thời gian từ tháng 3 năm 2024 đến Quý 3 năm 2024. Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI hiện đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Thương mại Sado – cổ đông lớn của Công ty. Sau khi giao dịch này hoàn tất, Công ty sẽ không còn là công ty con của Tập đoàn.

45. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Ngày 23 tháng 3 năm 2024

Người lập:


Nguyễn Thị Lan Hương
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính
Theo ủy quyền của Tổng Giám đốc