

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK TPHCM**

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

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 sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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 6 tháng năm 2019 đã được soát xét**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 29/8/2019.

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**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

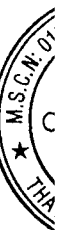


**TRẦN MAI HOA**



## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu  
tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019**



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận Đăng ký  
Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

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

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

**Ban Kiểm soát**

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang  
Bà Nguyễn Thu Phương  
Bà Trần Thanh Tâm

Trưởng ban Kiểm soát  
Thành viên  
Thành viên

**Trụ sở đăng ký**

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

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 6 đến trang 51 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ sáu tháng 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 giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty 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 riêng giữa niên độ đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2019



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

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 8 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 51.

### **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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện*.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng 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 giữa niên độ.

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

Việt Nam  
Số báo cáo soát xét số: 19-01-00249-19-1



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2019

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019**

**Mẫu B 01a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2019 VND</b>	<b>1/1/2019 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>5.111.426.710.171</b>	<b>6.838.572.933.335</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>7</b>	<b>608.715.991.036</b>	<b>2.051.375.051.337</b>
Tiền	111		108.715.991.036	401.375.051.337
Các khoản tương đương tiền	112		500.000.000.000	1.650.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>600.000.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8(a)	-	600.000.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.878.060.926.674</b>	<b>1.520.935.816.946</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	271.270.931.631	262.676.141.830
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		316.460.725.877	164.343.939.831
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10(a)	-	792.293.034.608
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	1.290.650.168.732	301.667.466.848
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(320.899.566)	(44.766.171)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>835.165.200.441</b>	<b>772.329.923.216</b>
Hàng tồn kho	141		835.165.200.441	772.329.923.216
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.789.484.592.020</b>	<b>1.893.932.141.836</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	105.473.826.053	110.932.141.836
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.010.765.967	-
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	1.682.000.000.000	1.783.000.000.000

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này*



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01a – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2019 VND</b>	<b>1/1/2019 VND</b>
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>24.606.891.184.615</b>	<b>22.716.752.643.620</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.824.141.554.504</b>	<b>1.401.848.519.896</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10(b)	1.822.293.034.608	1.400.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216		1.848.519.896	1.848.519.896
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>26.548.637.634</b>	<b>27.849.794.128</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	4.242.670.829	3.686.031.175
<i>Nguyên giá</i>	222		6.283.695.919	5.087.619.557
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.041.025.090)	(1.401.588.382)
Tài sản cố định vô hình	227	15	22.305.966.805	24.163.762.953
<i>Nguyên giá</i>	228		41.522.229.259	40.169.622.437
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(19.216.262.454)	(16.005.859.484)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>2.950.613.619.023</b>	<b>2.858.865.744.381</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		3.300.216.673.426	3.145.229.576.086
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(349.603.054.403)	(286.363.831.705)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>926.816.050.965</b>	<b>371.761.813.203</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	926.816.050.965	371.761.813.203
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>17.262.609.185.611</b>	<b>17.469.885.165.649</b>
Đầu tư vào công ty con	251	8(a)	12.199.788.928.000	12.199.788.928.000
Đầu tư vào đơn vị khác	253	8(b)	4.362.820.257.611	3.570.096.237.649
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8(c)	700.000.000.000	1.700.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.616.162.136.878</b>	<b>586.541.606.363</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	40.162.136.878	30.541.606.363
Tài sản dài hạn khác	268	13	1.576.000.000.000	556.000.000.000
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>29.718.317.894.786</b>	<b>29.555.325.576.955</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2019 VND	1/1/2019 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>5.577.516.616.827</b>	<b>5.252.579.697.820</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.631.557.059.528</b>	<b>2.275.744.725.885</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	513.954.014.533	419.861.116.265
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	917.566.038.936	778.647.045.406
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	313	21	64.345.099.009	95.614.617.702
Phải trả người lao động	314		163.769.474	655.608.080
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	565.201.804.856	370.204.272.448
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	6.474.225.215	4.207.726.778
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	555.034.823.760	598.922.678.761
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	8.817.283.745	7.631.660.445
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.945.959.557.299</b>	<b>2.976.834.971.935</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	107.437.513.481	107.774.004.138
Phải trả dài hạn khác	337	24(c)	240.866.932.682	271.845.523.323
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	25	2.597.655.111.136	2.597.215.444.474
<b>Vốn chủ sở hữu (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>24.140.801.277.959</b>	<b>24.302.745.879.135</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>24.140.801.277.959</b>	<b>24.302.745.879.135</b>
Vốn cổ phần	411	29	23.288.184.100.000	23.288.184.100.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184.100.000	23.288.184.100.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983.098.907	46.983.098.907
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000.000.000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		800.634.079.052	967.578.680.228
- Lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	(260.010.741.321)
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		800.634.079.052	1.227.589.421.549
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>29.718.317.894.786</b>	<b>29.555.325.576.955</b>

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019**

Mẫu B 02a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.676.304.567.909	750.104.533.107
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1.676.304.567.909</b>	<b>750.104.533.107</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	1.070.291.786.143	505.571.655.200
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>606.012.781.766</b>	<b>244.532.877.907</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	2.043.235.311.937	1.046.334.728.380
Chi phí tài chính	22	34	133.618.268.038	220.391.541.785
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		133.363.923.879	220.331.726.111
Chi phí bán hàng	25	35	53.442.235.660	30.189.876.781
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	59.173.338.836	12.564.864.236
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>2.403.014.251.169</b>	<b>1.027.721.323.485</b>
Thu nhập khác	31		3.786.651.928	531.597.902
Chi phí khác	32		350.299.844	4.795.915.379
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>3.436.352.084</b>	<b>(4.264.317.477)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>2.406.450.603.253</b>	<b>1.023.457.006.008</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	123.135.873.929	85.423.271.911
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	38	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>2.283.314.729.324</b>	<b>938.033.734.097</b>

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữ trên độ này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>2.406.450.603.253</b>	<b>1.023.457.006.008</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		67.099.209.325	62.172.908.299
Các khoản dự phòng	03		1.461.756.695	-
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(2.043.235.311.937)	(1.046.203.491.531)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		133.363.923.879	220.331.726.111
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>565.140.181.215</b>	<b>259.758.148.887</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(226.339.133.536)	78.755.046.262
Biến động hàng tồn kho	10		(62.835.277.225)	2.661.831.366
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		70.954.712.143	(384.312.398.723)
Biến động chi phí trả trước	12		(4.095.998.043)	3.422.421.634
			<b>342.824.484.554</b>	<b>(39.714.950.574)</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(126.714.463.985)	(224.075.392.780)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(97.624.850.984)	(81.624.038.571)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) các hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>118.485.169.585</b>	<b>(345.414.381.925)</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019  
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(2.286.072.946.033)	(638.443.789.559)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		-	484.000.000.000
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		-	1.681.491.440
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(40.000.000.000)	(50.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		2.010.000.000.000	3.286.384.959.052
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		-	100.000.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		1.118.869.401.775	749.177.195.069
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>802.796.455.742</b>	<b>3.932.799.856.002</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(3.200.000.000.000)
Tiền chi trả cổ tức	36		(2.363.940.685.628)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.363.940.685.628)</b>	<b>(3.200.000.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.442.659.060.301)</b>	<b>387.385.474.077</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2.051.375.051.337</b>	<b>760.077.481.166</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>7</b>	<b>608.715.991.036</b>	<b>1.147.462.955.243</b>

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng giữa niên độ 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.

### **(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

### **(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 917 nhân viên (1/1/2019: 981 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 29 tháng 8 năm 2019. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **(b) Cơ sở đo lường**

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

#### **(c) Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

#### **(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ 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 thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) 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.

**(c) Các khoản đầu tư**

**(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

**(ii) Đầu tư vào công ty con**

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(d) Các khoản phải thu**

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



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(e) 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, 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 bán hàng trực tiếp.

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

**(ii) Hàng tồn kho khác**

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

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

Công ty 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.

**(f) 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 riêng trong kỳ 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.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| ▪ nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 15 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị    | 3 – 5 năm  |
| ▪ thiết bị quản lý       | 3 – 5 năm  |

#### (g) **Tài sản cố định vô hình**

##### **Phần mềm vi tính**

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

#### (h) **Bất động sản đầu tư**

##### **Bất động sản đầu tư cho thuê**

##### **Nguyên giá**

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

##### **Khấu hao**

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

- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| ▪ Quyền sử dụng đất có thời hạn | 46 – 47 năm |
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc        | 5 – 50 năm  |
| ▪ Máy móc và thiết bị           | 5 – 25 năm  |

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

#### **(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **(j) Chi phí trả trước**

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

#### **(i) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty 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.

#### **(ii) Chi phí sửa chữa lớn**

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo trì trả trước được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng thông thường trong thời hạn 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc nâng cấp.

#### **(iii) Chi phí hoa hồng**

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

#### **(k) Phải trả người bán và phải trả khác**

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

#### **(l) Dự phòng**

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty 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.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

Dự phòng bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa có liên quan đã phát sinh trước đây.

#### **(m) *Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần***

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

#### **(n) *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.

#### **(o) *Thuế***

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ riêng trong kỳ 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 riêng, 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 kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ 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.

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**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(p) 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 phân 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 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 riêng 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 riêng 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) *Phí quản lý***

Phí quản lý được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên chi phí thực tế phát sinh theo hợp đồng quản lý giữa Công ty và các công ty con. 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.

**(v) *Thu nhập từ tiền lãi***

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(vi) *Thu nhập từ cổ tức***

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(q) Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê.*

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

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

**(r) Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ 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.

**(s) Các bên liên quan**

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty 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 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.

**4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh**

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán và các lĩnh vực này thường không có quy luật biến động theo thời vụ.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

#### 5. Các thay đổi trong ước tính kế toán và các khoản mục bất thường

Khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Giám đốc thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này. Không có sự thay đổi trọng yếu nào trong cơ sở thực hiện các ước tính kế toán trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 so với các ước tính kế toán thực hiện khi lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cùng kỳ năm trước.

Không có khoản mục bất thường trọng yếu nào có thể ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

#### 6. Các thay đổi trong cơ cấu Công ty

Không có sự thay đổi nào trong cơ cấu của Công ty kể từ khi kết thúc kỳ kế toán năm gần nhất mà có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 hoặc báo cáo tài chính cùng kỳ trước đó.

#### 7. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2019 VND	1/1/2019 VND
Tiền gửi ngân hàng	108.643.788.793	401.316.111.544
Tiền đang chuyển	72.202.243	58.939.793
Các khoản tương đương tiền	500.000.000.000	1.650.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	608.715.991.036	2.051.375.051.337

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 1,5 tháng và được hưởng lãi suất 5,35%/năm (1/1/2019: các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**8. Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư vào công ty con**

	30/6/2019				1/1/2019			
	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	100%	5.779.000.000.000	(**)	(*)	100%	5.779.000.000.000	(**)
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (***)	(*)	100%	5.858.780.000.000	(**)	(*)	100%	5.858.780.000.000	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.008.928.000	(**)	34.240.000	97,27%	562.008.928.000	(**)
			12.199.788.928.000				12.199.788.928.000	

(\*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(\*\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.



## Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Công ty không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và năm 2018.

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 được mô tả như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	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.
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Km 1+200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.

Không có biến động trong kỳ của các khoản đầu tư vào công ty con.

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Đầu tư vào đơn vị khác**

	30/6/2019				1/1/2019			
	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý
▪ Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	4.362.820.257.611	(*)	-	-	3.569.096.237.649	(*)
▪ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-	100.000	5%	1.000.000.000	-
			4.362.820.257.611				3.570.096.237.649	

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm các khoản vốn góp vào các thỏa thuận hợp tác kinh doanh với số tiền là 4.363 tỷ VND (1/1/2019: 3.569 tỷ VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và các công ty có liên quan (sau đây gọi tắt là “các đối tác đầu tư”), cho mục đích phát triển cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các trung tâm thương mại này đã hoàn thành và sẵn sàng cho hoạt động thương mại. Các bên đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh cho những trung tâm thương mại này để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác trung tâm thương mại, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các trung tâm thương mại cho đối tác.

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	-	600.000.000.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	700.000.000.000	1.700.000.000.000
<hr/>		
(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn phản ánh khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 36 tháng và được hưởng lãi suất 7,1%/năm (1/1/2019: 7,1%/năm).		

**9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	130.457.499.587	101.005.174.006
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	80.885.085.973	128.894.000.428
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	58.928.346.071	32.776.967.396
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.000.000.000	-
<hr/>		
	271.270.931.631	262.676.141.830
<hr/>		

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

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	68.207.915.737	40.827.329.272
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	40.675.324.031	28.953.975.056
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.354.786.093	31.917.735.963
Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp cho khoản thuê dài hạn	-	76.904.162.177
Các khách hàng khác	128.032.905.770	84.072.939.362
<hr/>		
	271.270.931.631	262.676.141.830
<hr/>		

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	68.207.915.737	40.827.329.272
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	40.675.324.031	28.953.975.056
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.354.786.093	31.917.735.963
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	18.203.666.859	11.497.080.362
Các bên liên quan khác	17.587.958.190	10.895.458.152
	<b>179.029.650.910</b>	<b>124.091.578.805</b>

**10. Phải thu về cho vay****(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>Lãi suất</b> <b>năm</b>	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	9%-10%	-	792.293.034.608

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	<b>Năm đáo</b> <b>hạn</b>	<b>Lãi suất</b> <b>năm</b>	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2021-2022	9,8%-10,0%	922.293.034.608	500.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	2022	9,8%	900.000.000.000	900.000.000.000
			<b>1.822.293.034.608</b>	<b>1.400.000.000.000</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Phải thu ngắn hạn khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
Phân phối lợi nhuận từ các công ty con	991.810.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc của khách hàng cho mục đích mua hàng tồn kho bất động sản từ đại lý	159.288.684.837	2.372.416.812
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay khác	105.246.037.913	172.690.127.751
Phải thu các khoản đã chi hộ	10.436.880.534	56.000.584.831
Đặt cọc đấu thầu đất xây dựng trung tâm thương mại	1.299.852.000	39.000.332.000
Phải thu ngắn hạn khác	22.568.713.448	31.604.005.454
	<hr/> 1.290.650.168.732	<hr/> 301.667.466.848

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

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	734.291.830	88.584.531.990
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	927.566.773.743	59.946.974.428
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	94.431.997.689	704.010.248
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	21.235.567.936	11.331.800.962
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	615.382.601
Các bên liên quan khác	36.724.983.552	39.528.504.722
	<hr/> 1.080.693.614.750	<hr/> 200.711.204.951

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**12. Hàng tồn kho**

	30/6/2019		1/1/2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	-	-	2.025.507.699	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	833.728.664.943	-	769.200.069.102	-
Hàng tồn kho khác	1.436.535.498	-	1.104.346.415	-
	<hr/>			
	835.165.200.441	-	772.329.923.216	-
	<hr/>			

Biến động hàng tồn kho trong kỳ như sau:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND
Số dư đầu kỳ	772.329.923.216
Tăng trong kỳ	568.640.686.994
Bất động sản đã bán trong kỳ	(506.137.598.852)
Biến động hàng tồn kho khác	332.189.083
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	835.165.200.441
	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Tài sản khác**

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	1.682.000.000.000	1.783.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Đặt cọc cho một bên thứ ba vì mục đích đầu tư	1.162.000.000.000	142.000.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	414.000.000.000	414.000.000.000
	<b>1.576.000.000.000</b>	<b>556.000.000.000</b>
	<b>3.258.000.000.000</b>	<b>2.339.000.000.000</b>

Đây là các khoản đặt cọc cho một bên thứ ba và cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và 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 các cấu phần trung tâm thương mại trong tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty.

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

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.754.000.000.000	1.933.000.000.000
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000.000.000	163.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	98.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Thương mại Tây Hà Nội	81.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	-	101.000.000.000
	<b>2.096.000.000.000</b>	<b>2.197.000.000.000</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**14. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	225.688.000	4.035.967.984	825.963.573	5.087.619.557
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	1.272.440.000	-	1.272.440.000
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(76.363.638)	-	(76.363.638)
Số dư cuối kỳ	225.688.000	5.232.044.346	825.963.573	6.283.695.919
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	139.246.404	933.356.148	328.985.830	1.401.588.382
Khấu hao trong kỳ	22.383.303	542.160.093	85.040.261	649.583.657
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(10.146.949)	-	(10.146.949)
Số dư cuối kỳ	161.629.707	1.465.369.292	414.026.091	2.041.025.090
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	86.441.596	3.102.611.836	496.977.743	3.686.031.175
Số dư cuối kỳ	64.058.293	3.766.675.054	411.937.482	4.242.670.829

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 có các tài sản có nguyên giá 527 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2019: 46 triệu VND).



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm vi tính VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	40.169.622.437
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.352.606.822
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	41.522.229.259
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	16.005.859.484
Khấu hao trong kỳ	3.210.402.970
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	19.216.262.454
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	24.163.762.953
Số dư cuối kỳ	22.305.966.805
	<hr/> <hr/>

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 258 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 (1/1/2019: 205 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

**Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***16. Bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất có thời hạn VND</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	191.249.096.106	2.369.535.815.780	584.444.664.200	3.145.229.576.086
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	91.830.692.621	63.156.404.719	154.987.097.340
Số dư cuối kỳ	191.249.096.106	2.461.366.508.401	647.601.068.919	3.300.216.673.426
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	12.459.973.057	171.400.929.463	102.502.929.185	286.363.831.705
Khấu hao trong kỳ	2.045.647.036	36.475.596.786	24.717.978.876	63.239.222.698
Số dư cuối kỳ	14.505.620.093	207.876.526.249	127.220.908.061	349.603.054.403
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	178.789.123.049	2.198.134.886.317	481.941.735.015	2.858.865.744.381
Số dư cuối kỳ	176.743.476.013	2.253.489.982.152	520.380.160.858	2.950.613.619.023

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Bao gồm trong bất động sản đầu tư có các tài sản với nguyên giá 763 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 (1/1/2019: 296 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

**17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND</b>
Số dư đầu kỳ	371.761.813.203
Tăng trong kỳ	712.666.381.924
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.272.440.000)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(1.352.606.822)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(154.987.097.340)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	926.816.050.965

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

	<b>30/6/2019 VND</b>	<b>1/1/2019 VND</b>
Dự án Vincom Dĩ An, Bình Dương	178.919.419.271	79.358.196.364
Dự án Vincom Sóc Trăng	145.694.356.545	-
Dự án Vincom Hòa Bình	135.199.924.105	62.624.304.567
Dự án Vincom Cao Lãnh	127.350.346.325	23.947.149.308
Dự án Vincom Kon Tum	111.073.967.132	-
Dự án Vincom Bắc Kạn	93.851.946.524	66.429.737.371
Dự án Vincom Cẩm Phả, Quảng Ninh	81.856.537.752	26.351.503.232
Dự án Vincom Móng Cái	-	88.580.996.854
Các dự án khác	52.869.553.311	24.469.925.507
	<hr/>	<hr/>
	926.816.050.965	371.761.813.203

Trong kỳ, không có chi phí đi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 4.484.051.664 VND).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***18. Chi phí trả trước****(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	54.564.239.090	54.766.028.211
Chi phí đầu tư các dự án	21.697.844.475	21.878.755.341
Tiền thuê đất trả trước	12.771.780.900	17.197.080.404
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.641.721.892	7.750.312.427
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.798.239.696	9.339.965.453
	<b>105.473.826.053</b>	<b>110.932.141.836</b>

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Công cụ, dụng cụ VND</b>	<b>Chi phí sửa chữa lớn VND</b>	<b>Phí hoa hồng VND</b>	<b>Chi phí khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Số dư đầu kỳ	8.978.238.955	11.070.019.924	9.816.975.667	676.371.817	30.541.606.363
Tăng trong kỳ	4.255.001.142	362.387.994	8.311.642.599	81.214.738	13.010.246.473
Phân bổ trong kỳ	(1.355.192.047)	(430.464.531)	(1.479.376.379)	(88.858.917)	(3.353.891.874)
Khác	(35.824.084)	-	-	-	(35.824.084)
Số dư cuối kỳ	<b>11.842.223.966</b>	<b>11.001.943.387</b>	<b>16.649.241.887</b>	<b>668.727.638</b>	<b>40.162.136.878</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	30/6/2019		1/1/2019	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	273.795.427.043	273.795.427.043	233.894.057.678	233.894.057.678
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	96.775.971.741	96.775.971.741	103.972.908.784	103.972.908.784
Các nhà cung cấp khác	143.382.615.749	143.382.615.749	81.994.149.803	81.994.149.803
	<b>513.954.014.533</b>	<b>513.954.014.533</b>	<b>419.861.116.265</b>	<b>419.861.116.265</b>

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

	30/6/2019		1/1/2019	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các công ty con</b>				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	110.832.913	110.832.913	266.624.143	266.624.143
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	63.387.998	63.387.998	404.055.833	404.055.833
<b>Các bên liên quan khác</b>				
Công ty Cổ phần Vinhomes	273.795.427.043	273.795.427.043	233.894.057.678	233.894.057.678
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	96.775.971.741	96.775.971.741	103.972.908.784	103.972.908.784
Các bên liên quan khác	35.292.971.472	35.292.971.472	10.636.361.415	10.636.361.415
	<b>406.038.591.167</b>	<b>406.038.591.167</b>	<b>349.174.007.853</b>	<b>349.174.007.853</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	915.045.848.262	775.031.242.203
Trả trước khác	2.520.190.674	3.615.803.203
	<hr/>	<hr/>
	917.566.038.936	778.647.045.406
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>	<b>Số phải nộp</b> <b>trong kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Số đã nộp</b> <b>trong kỳ</b> <b>VND</b>	<b>Cán trừ</b> <b>VND</b>	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	5.614.077.038	179.652.161.377	(76.749.033.138)	(108.517.205.277)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.048.666.603	123.135.873.929	(97.624.850.984)	891.409.465	52.451.099.013
Thuế thu nhập cá nhân	1.953.874.061	36.477.111.698	(26.536.985.763)	-	11.893.999.996
Thuế đất và tiền sử dụng đất	61.998.000.000	286.621.214.723	(348.619.214.723)	-	-
Các loại thuế khác	-	104.119.736	(104.119.736)	-	-
	<b>95.614.617.702</b>	<b>625.990.481.463</b>	<b>(549.634.204.344)</b>	<b>(107.625.795.812)</b>	<b>64.345.099.009</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng trích trước	398.704.917.630	178.419.567.991
Lãi trái phiếu	91.841.411.411	85.198.658.465
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	11.883.293.561	49.601.971.283
Chi phí phải trả khác	62.772.182.254	56.984.074.709
	<hr/>	<hr/>
	565.201.804.856	370.204.272.448
	<hr/>	<hr/>

**Chi phí phải trả ngắn hạn chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các bên liên quan khác	1.923.405.940	1.787.052.444
	<hr/>	<hr/>

**23. Doanh thu chưa thực hiện****(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	-	1.998.267.158
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	6.474.225.215	2.209.459.620
	<hr/>	<hr/>
	6.474.225.215	4.207.726.778
	<hr/>	<hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	113.911.738.696	109.983.463.758
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(6.474.225.215)	(2.209.459.620)
	<hr/>	
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	107.437.513.481	107.774.004.138
	<hr/> <hr/>	

**24. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/6/2019</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2019</b> <b>VND</b>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	392.448.441.170	318.243.355.649
Cổ tức phải trả các cổ đông	81.318.644.872	-
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	43.210.996.797	236.820.272.735
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	9.039.296.462	19.281.590.901
Phải trả khác	29.017.444.459	24.577.459.476
	<hr/>	
	555.034.823.760	598.922.678.761
	<hr/> <hr/>	

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	39.267.983.282	193.353.107.341
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	7.435.414.627	243.193.550
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	1.724.673.647	47.532.368.144
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Các bên liên quan khác	231.636.014	295.390.051
	<hr/> 48.659.707.570	<hr/> 241.424.059.086

**(c) Phải trả dài hạn khác**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	249.906.229.144	291.127.114.224
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(9.039.296.462)	(19.281.590.901)
	<hr/> 240.866.932.682	<hr/> 271.845.523.323

**(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả các bên liên quan khác	18.457.465.981	10.035.764.934

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**25. Trái phiếu phát hành dài hạn**

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trái phiếu doanh nghiệp	2.597.655.111.136	2.597.215.444.474

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

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền – Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các trung tâm thương mại Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các trung tâm thương mại này hiện đang được sở hữu bởi Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, hai công ty con.

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

**26. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

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

Biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong kỳ như sau:

	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND</b>
Số dư đầu kỳ	7.631.660.445
Số trích lập trong kỳ	1.185.623.300
Số dư cuối kỳ	8.817.283.745

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**27. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	<b>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế) VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018</b>	19.010.787.330.000	4.324.379.868.907	-	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	938.033.734.097	938.033.734.097
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>	19.010.787.330.000	4.324.379.868.907	-	678.022.992.776	24.013.190.191.683
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019</b>	23.288.184.100.000	46.983.098.907	-	967.578.680.228	24.302.745.879.135
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.283.314.729.324	2.283.314.729.324
Chia cổ tức (Thuyết minh 29)	-	-	-	(2.445.259.330.500)	(2.445.259.330.500)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	23.288.184.100.000	46.983.098.907	5.000.000.000	800.634.079.052	24.140.801.277.959

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Vốn cổ phần**

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

	30/6/2019		1/1/2019	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983.098.907	-	46.983.098.907

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

Không có biến động vốn cổ phần trong kỳ.

**29. Cổ tức**

Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐC-VINCOM RETAIL ngày 11 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã quyết định phân phối cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND) (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: Không).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

Công ty 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 vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	965.212.235.898	674.931.948.751
Trong vòng 2 đến 5 năm	2.102.312.846.220	1.639.456.594.669
Sau 5 năm	2.017.745.761.655	1.115.741.232.965
	<hr/>	<hr/>
	5.085.270.843.773	3.430.129.776.385
	<hr/>	<hr/>

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê*

Công ty 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:

	<b>30/6/2019</b>	<b>1/1/2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	10.389.065.368	8.842.379.400
Trong vòng 2 đến 5 năm	41.554.978.900	35.369.517.600
Sau 5 năm	428.996.600.238	490.171.263.488
	<hr/>	<hr/>
	480.940.644.506	534.383.160.488
	<hr/>	<hr/>

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Công ty 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 ước tính là 710 tỷ VND (1/1/2019: 964 tỷ VND).

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

### (c) Các cam kết khác

#### *Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty 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 chuyển tiền cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa hoàn thành 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 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 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 13, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 3.366 tỷ VND (1/1/2019: 4.205 tỷ VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

## 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:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	772.025.161.726	402.634.740.214
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	707.973.962.090	237.445.199.816
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	187.885.482.929	110.024.593.077
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	8.419.961.164	-
Doanh thu thuần	1.676.304.567.909	750.104.533.107

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	506.137.598.852	271.951.987.372
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	380.186.507.508	141.359.222.299
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	180.127.170.268	92.260.445.529
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	3.840.509.515	-
	<hr/>	<hr/>
	1.070.291.786.143	505.571.655.200

**33. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Cổ tức được chia	1.791.810.000.000	600.000.000.000
Lãi cho vay và đặt cọc	251.425.311.937	446.334.728.380
	<hr/>	<hr/>
	2.043.235.311.937	1.046.334.728.380

**34. Chi phí tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Lãi trái phiếu	132.924.257.217	217.500.392.779
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	439.666.662	2.831.333.332
Chi phí tài chính khác	254.344.159	59.815.674
	<hr/>	<hr/>
	133.618.268.038	220.391.541.785



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***35. Chi phí bán hàng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	30.021.701.214	18.887.395.381
Chi phí tiếp thị	12.993.116.306	3.209.429.208
Chi phí quản lý	8.038.686.623	7.030.859.049
Chi phí nhân viên	2.201.361.016	1.001.243.993
Chi phí bán hàng khác	187.370.501	60.949.150
	<hr/>	<hr/>
	53.442.235.660	30.189.876.781

**36. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Chi phí quản lý	57.332.292.363	12.368.282.485
Chi phí nhân viên	1.473.905.430	-
Chi phí dự phòng	276.133.395	-
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	30.526.409	166.619.200
Chi phí khác	60.481.239	29.962.551
	<hr/>	<hr/>
	59.173.338.836	12.564.864.236

**37. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019 VND	30/6/2018 VND
Chi phí phát triển bất động sản	570.666.194.693	268.376.080.101
Chi phí nhân viên	48.186.539.872	37.415.117.861
Chi phí khấu hao và phân bổ	67.099.209.325	62.172.908.299
Chi phí quản lý của công ty mẹ	180.127.170.268	92.260.445.529
Chi phí dịch vụ mua ngoài	314.338.785.940	35.669.056.985
Chi phí khác	67.018.056.382	48.856.879.539
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***38. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019	30/6/2018
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Kỳ hiện hành	123.135.873.929	85.423.271.911

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2019	30/6/2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.406.450.603.253	1.023.457.006.008
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	481.290.120.650	204.691.401.202
Chi phí không được khấu trừ thuế	207.753.279	731.870.709
Thu nhập không bị tính thuế	(358.362.000.000)	(120.000.000.000)
	123.135.873.929	85.423.271.911

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 20%).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***39. 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 kỳ, Công ty đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận.

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

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND</b>	<b>30/6/2018 VND</b>
<b>Cổ đông</b>		
<b>Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội</b>		
Cổ tức phải trả	201.797.768.550	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</b>		
Cổ tức phải trả	788.582.488.050	-
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	196.154.326.365	34.704.625.537
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	3.570.410.967	145.997.716.911
Thu hồi gốc cho vay	-	2.613.600.000.000
Cổ tức phải trả	449.100.856.050	-
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	404.660.683.712
Góp vốn vào các khoản đầu tư khác	289.494.677.642	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	484.000.000.000
<b>Các công ty con</b>		
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.422.850.127	67.606.050.317
Lãi cho vay phải thu	60.313.709.372	68.194.573.067
Cho vay	40.000.000.000	50.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	410.000.000.000	152.300.000.000

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2019 VND</b>	<b>30/6/2018 VND</b>
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	111.666.420.499	65.330.417.299
Lãi cho vay phải thu	43.737.534.049	58.554.129.972
Thu hồi gốc cho vay	-	700.000.000.000
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	-	225.183.535.897
Cổ tức phải thu	1.500.000.000.000	600.000.000.000
Chuyển nhượng khoản đầu tư	1.000.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa</b>		
Cổ tức phải thu	291.810.000.000	-
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.487.625.813	35.840.957.309
Mua hàng hóa và dịch vụ	200.501.824.041	-
Lãi đặt cọc phải thu	-	61.855.434.931
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	273.484.593.032	-
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	91.954.041.238	28.014.738.591
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.527.721.034	733.069.136
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	108.931.206.739	178.425.269.922
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	30.504.922.487	3.201.524.351
<b>Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm</b>		
Góp vốn vào các khoản đầu tư khác	20.813.542.549	-
<b>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Thương mại Tây Hà Nội</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	81.000.000.000	-
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	98.000.000.000	-

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09a – DN**

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**Giá trị giao dịch**

<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày</b>	
<b>30/6/2019</b>	<b>30/6/2018</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>

**Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc**

Tiền lương và thưởng

23.004.485.208

13.580.152.736

**40. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư**

<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày</b>	
<b>30/6/2019</b>	<b>30/6/2018</b>
<b>VND</b>	<b>VND</b>

Chuyển tài sản ngắn hạn khác sang đầu tư vào đơn vị khác  
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác

793.724.019.962

679.096.574.080

-

225.183.535.897

**41. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và từ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty tại ngày và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Ngày 29 tháng 8 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng

