CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
----------ꕥ ❁ ꕥ----------	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	----------ꕥ ❁ ꕥ----------
Số:..121../2020/CV-TGĐ-VCR JSC	*Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2020*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK 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 sau soát xét cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: http://ir.vincom.com.vn vào ngày.28../.08./2020.

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.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- *Như trên*
- *Lưu VP.*

TRẦN MAI HOA

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0105850244, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2020-08-28 14:47:30

PHỤ LỤC 1- GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG SO VỚI KỲ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.279.196	1.676.305	(397.109)	-24%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	771.330	1.070.292	(298.962)	-28%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	160.505	2.043.235	(1.882.730)	-92%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	344.954	2.283.315	(1.938.361)	-85%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 397 tỷ VND, trong đó: Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan giảm 33 tỷ VND do ảnh hưởng của dịch COVID-19; Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 305 tỷ VND. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1.883 tỷ VND chủ yếu do: (i) kỳ trước có ghi nhận lợi nhuận chuyển về từ các công ty con là 1.792 tỷ VND, kỳ này không có; (ii) giảm lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc 91 tỷ VND.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 1.938 tỷ VND so với kỳ trước do các nguyên nhân nêu trên.

PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI KỲ TRƯỚC

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Từ 01/01/2020 đến 30/6/2020	Từ 01/01/2019 đến 30/6/2019	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.315.842	4.266.786	(950.944)	-22%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.911.139	2.335.661	(424.522)	-18%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	104.567	157.326	(52.759)	-34%
22	Chi phí tài chính	179.134	146.008	33.126	23%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	835.367	1.251.478	(416.111)	-33%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 951 tỷ VND do: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 503 tỷ VND do Công ty giải ngân gói 675 tỷ VND hỗ trợ cho các khách thuê chịu ảnh hưởng của dịch bệnh COVID-19; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 408 tỷ VND, chủ yếu do kỳ này Công ty không bàn giao dự án lớn nào tương đương shop-house Cà Mau như đã thực hiện vào kỳ trước. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giảm tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 53 tỷ VND do giảm lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc.
- Chi phí tài chính tăng 33 tỷ VND do giải ngân thêm khoản trái phiếu 1.050 tỷ VND trong tháng 4/2020.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 416 tỷ VND do các nguyên nhân nêu trên.

KPMG

Công ty Cổ phần Vincom Retail
và các công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ
sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

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 Trần Mai Hoa	Thành viên
	Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
	Bà Lê Mai Lan	Thành viên
	Ông Brett Krause	Thành viên
	Ông Fong Ming Huang Ernerst	Thành viên (từ ngày 26 tháng 5 năm 2020)
	Ông Timothy J. Daly	Thành viên (đến ngày 5 tháng 5 năm 2020)
Ban Giám đốc	Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính
Ban Kiểm soát	Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	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 sinh thái Vinhomes Riverside Phường Việt Hưng, Quận Long Biên Thành phố Hà Nội Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

(a) báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 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 giữa niên độ đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2020

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

BÁO CÁO 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 hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 26 tháng 8 năm 2020, 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

KPMG Limited Branch in Ho Chi Minh City, a branch of KPMG Limited, a Vietnamese one member limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

KPMG

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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã không 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 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 giữa niên độ.

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

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 20-01-00203-20-2

M.S.C.N: 0100150619 - C.T.N.H.H - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KPMG - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hàng Định	Chang Hung Chun
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề Kiểm toán số 0414-2018-007-1	Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề Kiểm toán số 0863-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc	

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2020

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	**100**		**8.162.385**	**5.070.409**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**8**	**4.105.252**	**1.388.344**
Tiền	111		1.885.252	1.368.344
Các khoản tương đương tiền	112		2.220.000	20.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**64.716**	**788.537**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9	64.716	788.537
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.542.202**	**724.237**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	924.711	431.915
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	436.251	121.081
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	193.719	182.697
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(12.479)	(11.456)
Hàng tồn kho	**140**	**14**	**1.009.599**	**985.989**
Hàng tồn kho	141		1.010.410	986.800
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(811)	(811)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.440.616**	**1.183.302**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20(a)	170.327	80.316
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52.176	37.488
Thuế phải thu Nhà nước	153		198	498
Tài sản ngắn hạn khác	155	15	1.217.915	1.065.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	**200**		**30.598.499**	**30.768.281**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**7.405**	**8.659**
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	7.405	8.659
Tài sản cố định	**220**		**461.496**	**473.832**
Tài sản cố định hữu hình	221	16	433.549	450.446
Nguyên giá	*222*		*582.129*	*580.540*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(148.580)*	*(130.094)*
Tài sản cố định vô hình	227	17	27.947	23.386
Nguyên giá	*228*		*58.876*	*49.787*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(30.929)*	*(26.401)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**18**	**27.564.400**	**28.063.677**
Nguyên giá	*231*		*32.877.221*	*32.702.792*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(5.312.821)*	*(4.639.115)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**773.586**	**654.380**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	773.586	654.380
Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.791.612**	**1.567.733**
Chi phí trả trước dài hạn	261	20(b)	519.463	554.712
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	9.243	9.243
Tài sản dài hạn khác	268	15	892.420	597.000
Lợi thế thương mại	269	22	370.486	406.778
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**38.760.884**	**35.838.690**

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**10.972.010**	**8.885.183**
Nợ ngắn hạn	**310**		**5.866.685**	**4.780.265**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	1.634.440	2.055.465
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	1.493.143	470.926
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	496.805	294.967
Phải trả người lao động	314		544	801
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	852.434	964.902
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27(a)	146.128	116.291
Phải trả ngắn hạn khác	319	28(a)	1.196.515	830.810
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	29(a)	19.887	19.415
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	30	23.893	23.792
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	**330**		**5.105.325**	**4.104.918**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27(b)	94.003	129.524
Phải trả dài hạn khác	337	28(b)	1.147.691	1.129.871
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	29(b)	3.784.431	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	79.200	80.217

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**27.788.874**	**26.953.507**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**31**	**27.788.874**	**26.953.507**
Vốn cổ phần	411	32	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	31	46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415	31	(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	31	(53.420)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.427.340	5.592.148
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ này/năm trước*	*421a*		*5.592.148*	*2.740.668*
- *LNST chưa phân phối kỳ này/năm trước*	*421b*		*835.192*	*2.851.480*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.045	33.870
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**38.760.884**	**35.838.690**

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:	Người duyệt
Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng	*Giám đốc Tài chính*

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**35**	**3.315.842**	**4.266.786**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**	**35**	**-**	**-**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**35**	**3.315.842**	**4.266.786**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**36**	**1.911.139**	**2.335.661**
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	**20**		**1.404.703**	**1.931.125**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	37	104.567	157.326
Chi phí tài chính	22	38	179.134	146.008
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*177.571*	*145.355*
Chi phí bán hàng	25	39	105.364	140.537
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	40	181.910	242.539
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**		**1.042.862**	**1.559.367**
Thu nhập khác	31		27.445	21.594
Chi phí khác	32		5.064	15.325
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	**40**		**22.381**	**6.269**
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**1.065.243**	**1.565.636**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**42**	**230.893**	**314.700**
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	**52**	**42**	**(1.017)**	**(542)**
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	**60**		**835.367**	**1.251.478**

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	**60**		**835.367**	**1.251.478**
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		835.192	1.251.479
Cổ đông không kiểm soát	62		175	(1)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	43	368	537

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:	Người duyệt:
Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng	*Giám đốc Tài chính*

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**1.065.243**	**1.565.636**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		734.379	735.072
Các khoản dự phòng	03		2.995	3.527
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(104.567)	(148.425)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		177.571	145.355
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**1.875.621**	**2.301.165**
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(796.235)	(286.486)
Biến động hàng tồn kho	10		(19.016)	38.084
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.726.550	140.077
Biến động chi phí trả trước	12		(44.635)	42.845
			2.742.285	**2.235.685**
Tiền lãi vay đã trả	14		(131.451)	(126.814)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(146.155)	(358.046)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	**20**		**2.464.679**	**1.750.825**

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.508.536)	(2.979.655)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		111	487
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(1.050.000)	(24.709)
Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	24		1.750.000	1.650.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		55.621	237.991
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	**30**		**(752.804)**	**(1.115.886)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành trái phiếu	33		1.015.245	-
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.212)	-
Cổ tức đã trả	36		-	(2.363.941)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	**40**		**1.005.033**	**(2.363.941)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**2.716.908**	**(1.729.002)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.388.344**	**2.431.381**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**8**	**4.105.252**	**702.379**

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:	Người duyệt:
Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng	*Giám đốc Tài chính*

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

Mẫu B 09a – 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 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. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 4 công ty con (1/1/2020: 4 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			30/6/2020	1/1/2020
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,27%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 847 nhân viên (1/1/2020: 1.076 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

(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 giữa niên độ được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam ("triệu VND").

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

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

(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 giữa niên độ của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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 giữa niên độ.

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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 giữa niên độ. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong 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 hoặc công ty con 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 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 Công ty hoặc các công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

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

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

(f) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và các chi phí phát triển đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp.

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

(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 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.

(ii) Khấu hao

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

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

(h) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong 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 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 và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí thuê mặt bằng

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

(iv) Chi phí đất trả trước

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

(v) Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm chi phí hoa hồng và phiếu quà tặng, 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 hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ việc bán hàng tồn kho bất động sản và cho thuê trung tâm thương mại liên quan.

(vi) Thu nhập cam kết

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

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

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

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

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

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

(i) Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

(p) Trái phiếu phát hành

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

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất trong 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 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 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.

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

(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.

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

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

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

Công ty và các công ty con 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 biến động theo thời vụ.

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

Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 so với các ước tính kế toán thực hiện khi lập báo cáo tài chính hợp nhất năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

6. Các thay đổi trong cơ cấu Công ty và các công ty con

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

7. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

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

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

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	**Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND**	**Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND**	**Khác Triệu VND**	**Tổng Triệu VND**	**Loại trừ Triệu VND**	**Hợp nhất Triệu VND**
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	495.227	2.755.919	64.696	3.315.842	-	3.315.842
Doanh thu giữa các bộ phận	-	38.422	133.290	171.712	(171.712)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	495.227	2.794.341	197.986	3.487.554	(171.712)	3.315.842
Kết quả kinh doanh của bộ phận	189.320	1.028.051	(93.449)	1.123.922	(6.493)	1.117.429
Doanh thu hoạt động tài chính						104.567
Chi phí tài chính						179.134
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.042.862
Thu nhập khác						27.445
Chi phí khác						5.064
Thuế thu nhập doanh nghiệp						229.876
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						835.367

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

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	903.141	3.258.474	105.171	4.266.786	-	4.266.786
Doanh thu giữa các bộ phận	-	28.434	187.885	216.319	(216.319)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	903.141	3.286.908	293.056	4.483.105	(216.319)	4.266.786
Kết quả kinh doanh của bộ phận	210.689	1.386.582	(41.464)	1.555.807	(7.758)	1.548.049
Doanh thu hoạt động tài chính						157.326
Chi phí tài chính						146.008
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.559.367
Thu nhập khác						21.594
Chi phí khác						15.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp						314.158
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.251.478

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	**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	1.504.008	32.578.584	342.558	34.425.150
Tài sản không phân bổ				4.335.734
Tổng tài sản				38.760.884
Nợ phải trả bộ phận	3.438.568	2.953.050	66.936	6.458.554
Nợ phải trả không phân bổ				4.513.456
Tổng nợ phải trả				10.972.010
Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020				
Chi tiêu vốn	-	310.293	145	310.438
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	10.296	8.423	18.719
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	40.820	-	40.820
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	674.171	669	674.840

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

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	**Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND**	**Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND**	**Khác Triệu VND**	**Hợp nhất Triệu VND**
Tài sản bộ phận	1.238.846	31.969.164	344.473	33.552.483
Tài sản không phân bổ				2.286.207
Tổng tài sản				35.838.690
Nợ phải trả bộ phận	2.086.894	3.469.405	66.616	5.622.915
Nợ phải trả không phân bổ				3.262.268
Tổng nợ phải trả				8.885.183
Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019				
Chi tiêu vốn	-	1.581.603	3.642	1.585.245
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	11.560	7.861	19.421
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	39.732	-	39.732
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	671.256	4.663	675.919

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.105.252	1.388.344
Đầu tư tài chính ngắn hạn	64.716	788.537
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	77.207	39.820
Chi hộ phải thu	12.246	17.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	14.696	4.622
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	52.176	37.488
Thuế phải thu Nhà nước	198	498
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.243	9.243
Tài sản không phân bổ	4.335.734	2.286.207
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	496.805	294.967
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	130.900	100.130
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	19.415
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	3.784.431	2.765.306
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	79.200	80.217
Nợ phải trả không phân bổ	4.513.456	3.262.268

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

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

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền đang chuyển	1.885.194	129
Tiền gửi ngân hàng	58	1.368.215
Các khoản tương đương tiền	2.220.000	20.000
	4.105.252	1.388.344

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc từ một đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 4,1% đến 4,25% (1/1/2020: các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc ba tháng và được hưởng lãi suất năm là 5,0%).

9. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,0% – 7,1% (1/1/2020: khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại là 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,0% – 7,2%). Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng và diện tích thương mại đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Royal City, và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

10. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	779.640	268.761
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	103.050	128.647
Khác	42.021	34.507
	924.711	431.915

Trong đó bao gồm:

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan:	*109.159*	*68.824*
Công ty Cổ phần Vinhomes	43.059	19.394
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Vinfast	30.691	695
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	7.880	17.972
Các bên liên quan khác	27.529	30.763
Bên thứ ba:	*815.552*	*363.091*
Phải thu từ một một đối tác doanh nghiệp	216.421	51.924
Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác	599.131	311.167
	924.711	431.915

11. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Các bên liên quan	*273.734*	*8.813*
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	233.982	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	33.271	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	5.995	5.995
Các bên liên quan khác	486	2.818
Các nhà cung cấp khác	*162.517*	*112.268*
	436.251	121.081

12. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc khác và cho vay	77.207	39.820
Chi hộ phải thu	12.246	17.655
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	25.733	41.764
Phải thu ngắn hạn khác	78.533	83.458
	193.719	182.697

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	26.386	3.075
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	17.684	9.557
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	11.243	5.576
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	7.900	19.459
Các bên liên quan khác	25.623	16.888
	88.836	54.555

(b) Phải thu dài hạn khác

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	7.405	8.659

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

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	**30/6/2019**
	Triệu VND	**Triệu VND**
Số dư đầu kỳ	11.456	12.410
Tăng trong kỳ	2.523	2.328
Sử dụng trong kỳ	(1.500)	(6.062)
Tăng khác	-	188
Số dư cuối kỳ	12.479	8.864

14. Hàng tồn kho

	30/6/2020		1/1/2020	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
	Triệu VND	**Triệu VND**	**Triệu VND**	**Triệu VND**
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	884.142	(811)	828.622	(811)
Thành phẩm bất động sản	106.666	-	137.286	-
Hàng tồn kho khác	19.602	-	20.892	-
	1.010.410	(811)	986.800	(811)

15. Tài sản khác

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	1.217.915	1.065.000
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	892.420	597.000
	2.110.335	1.662.000

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

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	958.000	958.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	202.256	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	129.659	98.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	362.000
	2.110.335	1.662.000

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

16. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Phương tiện vận chuyển Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	280.898	254.284	1.582	18.233	25.543	580.540
Tăng trong kỳ	-	1.775	-	211	-	1.986
Phân loại lại	-	1.582	(1.582)	-	-	-
Thanh lý	-	(236)	-	(39)	-	(275)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(122)	-	-	-	(122)
Số dư cuối kỳ	280.898	257.283	-	18.405	25.543	582.129
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	17.330	94.658	1.218	9.948	6.940	130.094
Khấu hao trong kỳ	2.671	13.219	-	1.217	1.612	18.719
Phân loại lại	-	1.218	(1.218)	-	-	-
Thanh lý	-	(125)	-	(39)	-	(164)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(69)	-	-	-	(69)
Số dư cuối kỳ	20.001	108.901	-	11.126	8.552	148.580
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	263.568	159.626	364	8.285	18.603	450.446
Số dư cuối kỳ	260.897	148.382	-	7.279	16.991	433.549

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 37.629 triệu VND (1/1/2020: 29.279 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Chi tiết về việc sử dụng các tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 29.

17. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	49.787
Tăng trong kỳ	9.089
Số dư cuối kỳ	58.876
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	26.401
Khấu hao trong kỳ	4.528
Số dư cuối kỳ	30.929
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	23.386
Số dư cuối kỳ	27.947

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 có các tài sản có nguyên giá 3.678 triệu VND (1/1/2020: 3.631 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

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

18. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	26.769.970	5.932.822	32.702.792
Tăng trong kỳ	10.421	8.615	19.036
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	26.845	-	26.845
Tăng/(giảm) do quyết toán	198.634	(64.358)	134.276
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.373)	(1.267)	(5.640)
Xóa sổ	-	(88)	(88)
Số dư cuối kỳ	27.001.497	5.875.724	32.877.221
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	2.756.463	1.882.652	4.639.115
Khấu hao trong kỳ	386.805	288.035	674.840
Chuyển sang hàng tồn kho	(677)	(369)	(1.046)
Xóa sổ	-	(88)	(88)
Số dư cuối kỳ	3.142.591	2.170.230	5.312.821
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	24.013.507	4.050.170	28.063.677
Số dư cuối kỳ	23.858.906	3.705.494	27.564.400

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 30 tháng 6 năm 2020, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 29.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại được sở hữu bởi Công ty và các công ty con được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của một công ty con của công ty mẹ (1/1/2020: Không).

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 34.

19. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND
Số dư đầu kỳ	654.380
Tăng trong kỳ	146.051
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(26.845)
Số dư cuối kỳ	773.586

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	219.523	103.448
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	156.826	92.312
Dự án Vincom+ Sông Công	109.037	108.973
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650

Trong kỳ, chi phí đi vay vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang là 1.576 triệu VND (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: Không).

20. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	137.770	26.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	14.696	4.622
Tiền thuê đất trả trước	-	14.995
Chi phí đầu tư các dự án	-	1.014
Khác	17.861	33.227
	170.327	80.316

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	253.824	258.051
Chi phí sửa chữa lớn	110.008	111.029
Công cụ, dụng cụ	29.603	36.132
Tiền thuê đất trả trước	17.172	4.685
Chi phí hoa hồng môi giới	20.628	19.827
Thu nhập cam kết	82.885	114.798
Khác	5.343	10.190
	519.463	554.712

Bao gồm trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm 253.824 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2020: 258.051 triệu VND).

21. 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	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính giữa niên độ riêng và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	20%	162	162
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.243	9.243
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%	38.570	39.010
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	24.785	25.290
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.433	10.462
Chi phí khấu hao	20%	5.412	5.455
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		79.200	80.217

22. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	319.059
Khấu hao trong kỳ	36.292
Số dư cuối kỳ	355.351
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu kỳ	406.778
Số dư cuối kỳ	370.486

23. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2020		1/1/2020	
	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Các bên liên quan	*1.200.867*	*1.200.867*	*1.834.334*	*1.834.334*
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	677.726	677.726	725.226	725.226
Công ty Cổ phần Vinhomes	363.307	363.307	411.058	411.058
Công ty Cổ phần Vinpearl	118.625	118.625	230.732	230.732
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	23.842	23.842	348.467	348.467
Các bên liên quan khác	17.367	17.367	118.851	118.851
Các nhà cung cấp khác	*433.573*	*433.573*	*221.131*	*221.131*
	1.634.440	1.634.440	2.055.465	2.055.465

24. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

25. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2020 Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã nộp trong kỳ Triệu VND	Chuyển/ (cấn trừ) Triệu VND	30/6/2020 Triệu VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	255.478	230.893	(146.155)	10.074	350.290
Thuế giá trị gia tăng	33.568	434.113	(121.613)	(224.377)	121.691
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	-	26.943	(6.564)	-	20.379
Thuế thu nhập cá nhân	5.921	35.793	(37.269)	-	4.445
Thuế khác	-	1.191	(1.104)	(87)	-
	294.967	728.933	(312.705)	(214.390)	496.805

26. Chi phí phải trả

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	445.407	590.595
Chi phí lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	130.900	100.130
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	114.978	59.909
Thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	48.594	30.381
Chi phí khác	112.555	183.887
	852.434	964.902

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Các bên liên quan khác	9.208	2.962

27. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	146.128	116.291

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	240.131	245.815
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(146.128)	(116.291)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	94.003	129.524

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Các bên liên quan khác	47.682	10.999

28. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	734.288	375.812
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	272.901	244.933
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	70.210	88.977
Phiếu quà tặng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	52.200	-
Đặt cọc thi công mặt bằng	36.197	48.474
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Đặt cọc khác	-	35.404
Phải trả khác	28.486	34.977
	1.196.515	830.810

(b) Phải trả dài hạn khác

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.205.188	1.194.804
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới – trung tâm thương mại	(272.901)	(244.933)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Đặt cọc khác	35.404	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.147.691	1.129.871

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes	63.996	8.279
Phải trả các công ty liên quan khác	9.995	15.119
	73.991	23.398
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.251	182.310
Công ty TNHH MTV Vinschool	5.282	4.247
Phải trả các bên liên quan khác	28.337	10.206
	215.870	196.763

29. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	1/1/2020		Biến động trong kỳ		30/6/2020	
	Giá trị ghi sổ Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND	Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	Giá trị ghi sổ Triệu VND	Số có khả năng trả nợ Triệu VND
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	19.415	19.415	10.684	(10.212)	19.887	19.887

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan (i)	191.155	190.093
Trái phiếu phát hành (ii)	3.613.163	2.594.628
	3.804.318	2.784.721
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(19.415)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	3.784.431	2.765.306

(i) Nợ thuê tài chính

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

30/6/2020

	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	86.122	25.920	60.202
Sau 5 năm	517.962	406.896	111.066
	625.481	434.326	191.155

1/1/2020

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

(ii) Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	2.595.868	2.594.628	Ngày 8 tháng 3 năm 2022	Lãi suất 8,1% một năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lại suất thả nổi, điều chỉnh hàng năm và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%.	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.017.295	-	Ngày 17 và 27 tháng 4 năm 2023	Lãi suất 9,5% một năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, được điều chỉnh mỗi quý và được xác định theo nguyên tắc bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,25%.	(**)
	3.613.163	2.594.628			

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

(**) 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.

30. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND
Số dư đầu kỳ	23.792
Dự phòng lập trong kỳ	695
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(223)
Dự phòng sử dụng trong kỳ	(371)
Số dư cuối kỳ	23.893

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

31. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết 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 chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	23.288.184	46.983	-	(58.420)	5.190.928	41.607	28.509.282
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.251.479	(1)	1.251.478
Cổ tức công bố bởi Công ty (Thuyết minh 33)	-	-	-	-	(2.445.259)	-	(2.445.259)
Cổ tức công bố bởi công ty con	-	-	-	-	-	(8.190)	(8.190)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	5.000	(5.000)	-	-
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	23.288.184	46.983	-	(53.420)	3.992.148	33.416	27.307.311
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	5.592.148	33.870	26.953.507
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	835.192	175	835.367
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	6.427.340	34.045	27.788.874

32. Vốn cổ phần

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

	30/6/2020		1/1/2020	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184	2.328.818.410	23.288.184
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258	56.500.000	1.954.258
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184
Thặng dư vốn cổ phần	-	46.983	-	46.983

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ như sau:

	30/6/2020		1/1/2020	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	2.272.318.410	22.723.184	2.328.818.410	23.288.184
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(56.500.000)	(565.000)
Số dư cuối kỳ	2.272.318.410	22.723.184	2.272.318.410	22.723.184

33. Cổ tức

Trong kỳ, không có cổ tức được chia cho các cổ đông hiện hữu (cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: cổ tức bằng tiền được chia cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND)).

34. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết thuê

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

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

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.030.863	3.867.465
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.518.312	7.524.354
Sau 5 năm	5.508.218	5.169.275
	17.057.393	16.561.094

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:

	30/6/2020 Triệu VND	1/1/2020 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	124.788	134.399
Trong vòng 2 đến 5 năm	486.809	483.612
Sau 5 năm	3.383.934	3.057.240
	3.995.531	3.675.251

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng lên đến 1.115.146 triệu VND (1/1/2020: 1.620.787 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 15, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn này ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án này hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 2.826.851 triệu VND (1/1/2020: 3.940.200 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

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

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

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

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

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

35. 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	
	30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	495.227	903.141
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.755.919	3.258.474
▪ Doanh thu khác	64.696	105.171
Doanh thu thuần	3.315.842	4.266.786

36. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	250.143	634.182
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.500.613	1.557.323
▪ Giá vốn khác	160.383	144.156
	1.911.139	2.335.661

37. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	104.567	157.318
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	8
	104.567	157.326

38. Chi phí tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	30/6/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	173.871	144.115
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.700	1.240
Chi phí tài chính khác	1.563	653
	179.134	146.008

39. Chi phí bán hàng

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	30/6/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tiếp thị	46.074	53.675
Chi phí nhân viên	30.669	40.731
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	23.192	36.190
Chi phí khấu hao và phân bổ	3.914	4.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	690	1.762
Chi phí khác	825	3.507
	105.364	140.537

40. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	30/6/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí dịch vụ quản lý	59.335	105.736
Chi phí nhân viên	66.259	72.421
Chi phí khấu hao và phân bổ	40.228	39.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.681	7.220
Chi phí dự phòng các khoản phải thu khó đòi	2.523	2.328
Chi phí khác	1.884	15.304
	181.910	242.539

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	30/6/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	273.937	591.955
Chi phí nhân viên	315.737	335.876
Chi phí khấu hao và phân bổ	734.379	735.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	752.535	856.881
Chi phí khác	146.725	156.726

42. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	30/6/2019
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Kỳ hiện hành	229.691	314.700
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.202	-
	230.893	314.700
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(1.017)	(542)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	229.876	314.158

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.065.243	1.565.636
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	213.049	313.127
Ảnh hưởng của phân bổ lợi thế thương mại	7.258	7.258
Chi phí không được khấu trừ thuế	425	815
Các khoản điều chỉnh khác	7.942	(7.042)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	1.202	-
	229.876	314.158

(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 (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 20%).

43. Lãi trên cổ phiếu

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho năm tài chính báo cáo là 835.192 triệu VND (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 1.251.479 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 2.328.818.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	835.192	1.251.479

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	**30/6/2019**
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ - đang lưu hành	2.272.318.410	2.328.818.410

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020	**30/6/2019**
	VND	**VND**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	368	537

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

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

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hoạn 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 giữa niên độ này, trong kỳ Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

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

	Giá trị giao dịch Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Cổ đông		
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội		
Cổ tức phải trả	-	201.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	-	788.582
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	72.749	127.299
Mua tài sản	-	50.881
Cổ tức phải trả	-	449.101
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	152.916	144.281
Mua hàng hóa và dịch vụ	26.048	193.438
Mua tài sản	-	169.558
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.980	44.948
Mua hàng hóa và dịch vụ	23.462	14.011
Mua tài sản	-	57.965
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	388.300
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	25.276
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.056	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.066	109.283
Công ty TNHH MTV Vinschool		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.711	38.755

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

	Giá trị giao dịch Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND	30/6/2019 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	121.256	81.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	31.659	98.000
Công Ty Cổ Phần Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart		
Cho vay	1.050.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.050.000	-
Lãi cho vay phải thu	31.359	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	18.743	23.004

45. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và từ báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty và các công ty con tại ngày và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:	Người duyệt:
Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Kế toán trưởng	*Giám đốc Tài chính*