



Số: 69./2022/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

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

Mã chứng khoán: VRE

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị 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 bán niên năm 2022 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 29/08/2022.

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**



# Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC

Quý II năm 2022

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

(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	982.513	1.344.660	(362.147)	-27%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	617.002	828.768	(211.766)	-26%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	169.570	242.296	(72.726)	-30%
22	Chi phí tài chính	163.022	289.029	(126.007)	-44%
25	Chi phí bán hàng	22.109	66.065	(43.956)	-67%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	248.898	298.263	(49.365)	-17%

### 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 362 tỷ VND chủ yếu do doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 437 tỷ VND do số lượng nhà phố thương mại được bàn giao ít hơn so với cùng kỳ năm 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 73 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 126 tỷ VND do đã thanh toán khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng giảm 44 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí bán hàng bất động sản tương ứng với mức giảm của doanh thu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 49 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.



# Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC

Quý II năm 2022

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

(Theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020)

Đơn vị tính: Triệu VND

Mã số	Chỉ tiêu	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.218.991	3.736.776	(517.785)	-14%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.546.499	1.938.979	(392.480)	-20%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	207.242	221.269	(14.027)	-6%
22	Chi phí tài chính	177.598	306.076	(128.478)	-42%
25	Chi phí bán hàng	88.188	143.529	(55.341)	-39%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.150.733	1.168.765	(18.032)	-2%

### 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 518 tỷ VND chủ yếu do doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 455 tỷ VND do số lượng nhà phố thương mại được bán giao ít hơn so với cùng kỳ năm 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 14 tỷ VND do giảm thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
- Chi phí tài chính giảm 128 tỷ VND chủ yếu do đã thanh toán khoản trái phiếu 2.600 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng giảm 55 tỷ VND chủ yếu do giảm chi phí bán hàng bất động sản tương ứng với mức giảm của doanh thu.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 18 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên.





**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 2022



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

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

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là vào ngày 28 tháng 10 năm 2021. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Sanjay Vinayak	Thành viên
Ông Fong Ming Huang Ernest	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Anh	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Ngọc Hà	Giám đốc Tài chính

**Ban Kiểm soát**

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

**Trụ sở đăng ký**

Số 7, Đường Bằng Lăng 1  
Khu đô thị 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 2022.

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 5 đến trang 44 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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;
- (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 Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022



KPMG Limited  
46<sup>th</sup> Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward  
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam  
+84 (24) 3946 1600 | 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 2022, 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 26 tháng 8 năm 2022, được trình bày từ trang 5 đến trang 44.

### **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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail 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.

### Công ty TNHH KPMG Việt Nam

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 22-02-00161-22-1



Wang Toon Kim  
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số 0557-2018-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022



Phạm Thị Thùy Linh  
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số 3065-2019-007-1



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022**

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	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>3.622.232</b>	<b>4.446.116</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>7</b>	<b>2.928.358</b>	<b>2.288.471</b>
Tiền	111		330.428	928.217
Các khoản tương đương tiền	112		2.597.930	1.360.254
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>118.828</b>	<b>117.755</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8(a)	118.828	117.755
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>445.476</b>	<b>682.679</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	445.584	382.684
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.515	9.665
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	295.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	48.766	48.627
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(58.389)	(53.297)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>90.563</b>	<b>117.408</b>
Hàng tồn kho	141		90.563	117.408
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.007</b>	<b>1.239.803</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	35.222	33.851
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.055	2.194
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.730	358
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	-	1.203.400

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 2022 (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	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<b>Tài sản dài hạn</b>				
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		26.787.631	25.726.380
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		561	561
Phải thu dài hạn khác	216		561	561
<b>Tài sản cố định</b>	220		22.790	20.399
Tài sản cố định hữu hình	221	14	8.478	9.220
Nguyên giá	222		18.636	17.454
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.158)	(8.234)
Tài sản cố định vô hình	227	15	14.312	11.179
Nguyên giá	228		57.068	48.958
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(42.756)	(37.779)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	230	16	5.030.112	4.628.689
Nguyên giá	231		5.978.448	5.468.702
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(948.336)	(840.013)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		136.274	667.777
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	136.274	667.777
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		19.152.554	17.949.154
Đầu tư vào công ty con	251	8(b)	12.730.965	12.730.965
Đầu tư vào đơn vị khác	253	8(c)	6.421.589	5.218.189
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	260		2.445.340	2.459.800
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	38.748	53.208
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.172	2.172
Tài sản dài hạn khác	268	13	2.404.420	2.404.420
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	270		<b>30.409.863</b>	<b>30.172.496</b>

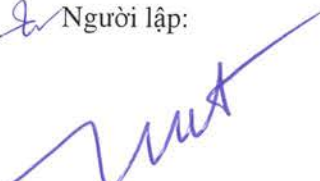
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 (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	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>4.692.566</b>	<b>4.704.097</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.366.432</b>	<b>1.387.945</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	528.239	423.576
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	121.997	241.113
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	21	58.177	31.124
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	312.772	382.301
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	23.161	23.764
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	281.704	284.362
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	25	1.038.507	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	1.875	1.705
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.326.134</b>	<b>3.316.152</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	161.744	166.088
Phải trả dài hạn khác	337	24(c)	221.229	184.072
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	25	1.943.161	2.965.992
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>25.717.297</b>	<b>25.468.399</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>27</b>	<b>25.717.297</b>	<b>25.468.399</b>
Vốn cổ phần	411	28	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		5.000	5.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.331.388	4.082.490
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		4.082.490	3.625.098
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		248.898	457.392
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>30.409.863</b>	<b>30.172.496</b>

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Người lập:



Phạm Hoàng Việt  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính



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 2022**

**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 30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	982.513	1.344.660
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>982.513</b>	<b>1.344.660</b>
Giá vốn hàng bán	11	31	617.002	828.768
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>365.511</b>	<b>515.892</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	169.570	242.296
Chi phí tài chính	22	33	163.022	289.029
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		163.008	289.019
Chi phí bán hàng	25	34	22.109	66.065
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	37.035	35.216
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>312.915</b>	<b>367.878</b>
Thu nhập khác	31		2.187	5.426
Chi phí khác	32		32	240
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>2.155</b>	<b>5.186</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>315.070</b>	<b>373.064</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	66.172	74.801
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>		<b>248.898</b>	<b>298.263</b>

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt  
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

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 2022**

**(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	
			30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>315.070</b>	<b>373.064</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		114.726	112.594
Các khoản dự phòng	03		5.263	8.487
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(169.570)	(242.296)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		163.008	289.019
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>428.497</b>	<b>540.868</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(73.054)	24.604
Biến động hàng tồn kho	10		26.844	229.695
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(9.395)	(277.172)
Biến động chi phí trả trước	12		13.088	13.990
			<b>385.980</b>	<b>531.985</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(149.291)	(342.720)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(57.949)	(115.667)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>178.740</b>	<b>73.598</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21a		(11.281)	(1.289.168)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21b		-	383.573
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(659)	(1.750.000)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		295.000	4.119.294
Tiền thu lãi tiền gửi	27		178.087	264.491
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>461.147</b>	<b>1.728.190</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 2022**

(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 30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(2.600.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>639.887</b>	<b>(798.212)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>2.288.471</b>	<b>2.258.786</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>7</b>	<b>2.928.358</b>	<b>1.460.574</b>

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt  
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

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 2022**

**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 2022, Công ty có 728 nhân viên (1/1/2022: 705 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có 2 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2022: 2 công ty con sở hữu trực tiếp).

Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, một công ty con thuộc sở hữu gián tiếp của Công ty, được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110009975 với tổng số vốn đầu tư được duyệt là 2.000.000.000 VND. Ngày 22 tháng 7 năm 2022, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty, đã góp số vốn 1.998.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, tương đương 99,9% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết. Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail chưa đi vào hoạt động.

**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 26 tháng 8 năm 2022. 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 của Công ty, 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 2022 (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 này được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

**(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”).

Báo cáo tài chính riêng 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 áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Những 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 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.

**(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.



**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 2022 (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 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 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 dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. 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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

**(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng trung tâm thương mại trong đó Công ty sẽ có toàn quyền vận hành và quản lý các trung tâm thương mại khi hoàn thành và sẵn sàng để hoạt động thương mại. Một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại sẽ được phân chia với đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán vào ngày trung tâm thương mại được chuyển giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này tài sản sẽ được phân loại lại vào bất động sản đầu tư.

**(d) Các khoản phải thu 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.

**(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.

**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 2022 (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 thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản 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.

**(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 văn phòng     | 3 – 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 2022 (tiếp theo)**

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

**(g) Tài sản cố định vô hình**

***Phần mềm máy vi tính***

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm 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 và nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị                         | 3 – 25 năm |

**(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 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) Chi phí bán hàng**

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

**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 2022 (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) 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 đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định pháp luật hiện hành và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

**(iii) 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.

**(iv) 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 trong thời hạn thông thường là 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc nâng cấp.

**(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.

***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.

**(m) 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.

**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 2022 (tiếp theo)**

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

**(n) 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)**

*Trước ngày 1 tháng 1 năm 2021*

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.

*Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021*

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

Thay đổi chính sách kế toán này được áp dụng phi hồi tố từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 do các thay đổi trong các quy định pháp luật áp dụng đối với việc mua lại cổ 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 2022 (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 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 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) 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.

**(v) Thu nhập từ cổ tức**

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

**(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.

**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 2022 (tiếp theo)**

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

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 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.

**(t) Thông tin so sánh**

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

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

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 và các hoạt động này không bị 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 2022 (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 này, Ban Giám đốc Công ty 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 về các ước tính kế toán đã thực hiện trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 so với các ước tính kế toán đã thực hiện trong báo cáo tài chính riêng năm gần nhất hay các ước tính kế toán đã thực hiện trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm trước.

**6. Các thay đổi trong cơ cấu của Công ty**

Như đã trình bày tại Thuyết minh 1(d), Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, một công ty con thuộc sở hữu gián tiếp của Công ty, được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110009975 với tổng số vốn đầu tư được duyệt là 2.000.000.000 VND. Ngoài thay đổi này, không có thay đổi nào khác trong cơ cấu của Công ty trong kỳ.

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền gửi ngân hàng	330.413	928.211
Tiền đang chuyên	15	6
Các khoản tương đương tiền (*)	2.597.930	1.360.254
	2.928.358	2.288.471

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất là 4,0%/năm (1/1/2022: 4,0%/năm); và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp có thời hạn nắm giữ dưới 3 tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất từ 7,0% – 8,0%/năm (1/1/2022: 6,0% – 7,5%/năm).

**8. Đầu tư tài chính**

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	18.828	17.755
▪ Trái phiếu	100.000	100.000
	118.828	117.755

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7% – 5,5%/năm (1/1/2022: 3,7% – 5,0%/năm); và trái phiếu các tổ chức tín dụng có thời hạn nắm giữ dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 6,03%/năm (1/1/2022: 6,03%/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 2022 (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 công ty con**

	30/6/2022				1/1/2022			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	100%	12.168.956	(**)	(*)	100%	12.168.956	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.009	(**)	34.240.000	97,27%	562.009	(**)
			12.730.965				12.730.965	

(\*) Đây là một 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.

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 2022 và báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**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 2022 (tiếp theo)**

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

Thông tin chi tiết của các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 được mô tả như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Trụ sở</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b>▪ Các công ty con sở hữu trực tiếp:</b>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	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.
<b>▪ Công ty con sở hữu gián tiếp:</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (***)	Tòa nhà văn phòng Symphony, Đường Chu Huy Mân, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	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 Vincom Retail, một công ty con thuộc sở hữu gián tiếp của Công ty, được thành lập ngày 25 tháng 5 năm 2022 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110009975 với tổng số vốn đầu tư được duyệt là 2.000.000.000 VND. Ngày 22 tháng 7 năm 2022, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty, đã góp số vốn 1.998.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail, tương đương 99,9% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết.

**(c) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đầu tư vào các đơn vị khác bao gồm góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trị giá 6.421.589 triệu VND (1/1/2022: 5.218.189 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác), để phát triển các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm thương mại đã được hoàn thành và sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm thương mại đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm thương mại và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm thương mại cho các đối tác.

**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 2022 (tiếp theo)**

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

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	322.329	254.492
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	92.906	57.792
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	30.349	70.400
	445.584	382.684
	445.584	382.684

Trong đó:

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	103.865	15.349
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Vinfast	5.431	4.130
Các công ty liên quan khác	8.497	12.467
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các khách hàng khác	327.791	350.738
	445.584	382.684
	445.584	382.684

**10. Phải thu ngắn hạn khác**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm:**

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay	30.079	38.596
Phải thu các khoản chi hộ	2.919	2.068
Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng	4.783	4.783
Phải thu ngắn hạn khác	10.985	3.180
	48.766	48.627
	48.766	48.627

**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 2022 (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 khác từ các bên liên quan**

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	-	40
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.363	2.810
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	10.221
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	9.325	5.173
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.403	5.584
Các công ty liên quan khác	3.352	3.882
	24.443	27.710
	24.443	27.710

**11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

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

	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Số dư đầu kỳ	53.297	3.434
Tăng dự phòng trong kỳ	5.092	7.572
	58.389	11.006
	58.389	11.006

**12. Hàng tồn kho**

	<b>30/6/2022</b>		<b>1/1/2022</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	71.543	-	98.158	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	9.521	-	9.521	-
Hàng tồn kho khác	9.499	-	9.729	-
	90.563	-	117.408	-
	90.563	-	117.408	-

**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 2022 (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>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	-	1.203.400
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	2.404.420	2.404.420
	<b>2.404.420</b>	<b>3.607.820</b>

Đây là các khoản đặt cọc 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 của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 29(c).

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

	<b>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.584.000	1.584.000
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	-	1.203.400
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
	<b>2.404.420</b>	<b>3.607.820</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 2022 (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 Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	226	13.558	3.670	17.454
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.137	45	1.182
Số dư cuối kỳ	226	14.695	3.715	18.636
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu kỳ	226	6.525	1.483	8.234
Khấu hao trong kỳ	-	1.597	327	1.924
Số dư cuối kỳ	226	8.122	1.810	10.158
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu kỳ	-	7.033	2.187	9.220
Số dư cuối kỳ	-	6.573	1.905	8.478

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 1.450 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2022: 1.450 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 2022 (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 máy vi tính Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	48.958
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.898
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.362
Xóa sổ	(150)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	57.068
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	37.779
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	648
Khấu hao trong kỳ	4.479
Xóa sổ	(150)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	42.756
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	11.179
Số dư cuối kỳ	14.312
	<hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 có các tài sản cố nguyên giá 203 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2022: 353 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 2022 (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 và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị Triệu VND</b>	<b>Tổng cộng Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	4.309.028	1.159.674	5.468.702
Tăng trong kỳ	500	-	500
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	404.525	126.226	530.751
Giảm do quyết toán	(21.505)	-	(21.505)
Số dư cuối kỳ	4.692.548	1.285.900	5.978.448
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	499.571	340.442	840.013
Khấu hao trong kỳ	60.695	47.628	108.323
Số dư cuối kỳ	560.266	388.070	948.336
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	3.809.457	819.232	4.628.689
Số dư cuối kỳ	4.132.282	897.830	5.030.112

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 2022, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư 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 2022 (tiếp theo)**

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

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	667.777	647.219
Tăng trong kỳ	4.792	13.775
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.182)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(4.362)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(530.751)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ	136.274	660.994

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

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Vincom Plaza Sông Công	111.308	111.268
Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Các dự án khác	24.966	24.745
	<hr/>	<hr/>
	136.274	667.777

**18. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	26.539	27.595
Thuê thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.163	1.875
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.520	4.381
	<hr/>	<hr/>
	35.222	33.851

**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 2022 (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) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Công cụ và dụng cụ	5.648	14.468
Chi phí sửa chữa lớn	26.259	29.475
Chi phí đất trả trước	3.572	5.572
Chi phí khác	3.269	3.693
	<hr/>	<hr/>
	38.748	53.208
	<hr/>	<hr/>

**19. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>Giá gốc và số có khả năng</b>	
	<b>trả nợ</b>	
	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	141.292	81.335
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	130.975	121.644
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	50.059	34.398
Các bên liên quan khác	54.622	22.239
<i>Các bên khác</i>		
Phải trả nhà thầu xây dựng	24.215	35.274
Các nhà cung cấp khác	127.076	128.686
	<hr/>	<hr/>
	528.239	423.576
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	116.292	187.547
Trả trước khác	5.705	53.566
	<hr/>	<hr/>
	121.997	241.113
	<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 2022 (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**

	1/1/2022 Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã nộp trong kỳ Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	8.245	63.979	(44.553)	27.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.624	65.460	(57.949)	29.135
Thuế thu nhập cá nhân	1.255	14.299	(14.822)	732
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	10.451	(9.812)	639
Các loại thuế khác	-	108	(108)	-
	31.124	154.297	(127.244)	58.177

**22. Chi phí phải trả – ngắn hạn**

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Lãi vay phải trả	49.688	51.182
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	52.073	66.414
Chi phí xây dựng trích trước	143.052	208.055
Chi phí lương phải trả	7.483	13.804
Chi phí phải trả khác	60.476	42.846
	312.772	382.301

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

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Các bên liên quan khác	3.464	1.885

**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 2022 (tiếp theo)**

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

**23. Doanh thu chưa thực hiện**

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

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	23.161	23.764

**(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	184.905	189.852
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(23.161)	(23.764)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	161.744	166.088

**24. Phải trả khác**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	147.963	135.319
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	77.784	99.456
Quỹ bảo trì phải trả	19.053	18.166
Đặt cọc xây dựng quầy hàng	14.083	12.207
Cổ tức phải trả	14	14
Phải trả khác	22.807	19.200
	281.704	284.362

**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 2022 (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>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	6.253	13.489
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Vinfast	15.076	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	24	4.400
Các bên liên quan khác	1.686	2
	23.039	17.891

**(c) Phải trả dài hạn khác**

	<b>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	299.013	283.528
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(77.784)	(99.456)
	221.229	184.072

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

	<b>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
Phải trả các bên liên quan khác	15.716	15.497

**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 2022 (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>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>
Trái phiếu dài hạn	2.981.668	2.965.992
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	(1.038.507)	-
	<hr/>	<hr/>
Trái phiếu đáo hạn sau 12 tháng	1.943.161	2.965.992
	<hr/>	<hr/>

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu như sau:

<b>Đơn vị tư vấn phát hành</b>	<b>30/6/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2022</b> <b>Triệu VND</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Lãi suất năm</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.981.668	2.965.992	Ngày 17/4/2023, ngày 27/4/2023 và ngày 26/8/2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là từ 9,5% đến 10% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, một quý điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ từ 3,25% hoặc 3,5%.

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**  
**cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)**

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

**26. 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.

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	1.705	2.254
Dự phòng trong kỳ	170	915
Số dư cuối kỳ	1.875	3.169

**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 2022 (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 Triệu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ Triệu VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối Triệu VND</b>	<b>Tổng cộng Triệu VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2021</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.625.098	25.011.007
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	298.263	298.263
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	3.923.361	25.309.270
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	248.898	248.898
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.331.388	25.717.297



**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 2022 (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:

	<b>30/6/2022 và 1/1/2022</b>	
	<b>Số lượng cổ phiếu</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983

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

**29. 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 kỳ kế toán như sau:

	<b>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	963.777	814.931
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.985.724	1.620.592
Sau 5 năm	2.237.351	1.879.736
	5.186.852	4.315.259

**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 2022 (tiếp theo)**

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

*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>30/6/2022</b>	<b>1/1/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	15.310	14.275
Trong vòng 2 đến 5 năm	61.241	57.099
Sau 5 năm	564.475	537.972
	<hr/>	<hr/>
	641.026	609.346
	<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 2022 ước tính là 45.937 triệu VND (1/1/2022: 171.611 triệu VND).

**(c) Các cam kết khác**

Như đã trình bày tại Thuyết minh 8(c) và 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 hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

*Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

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 các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các trung tâm thương mại sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các trung tâm thương mại. Theo đó, Công ty cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

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

Các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 70.455 triệu VND (1/1/2022: 88.983 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận 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 2022 (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. 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	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	81.914	519.059
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	736.995	709.493
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	155.329	113.135
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	8.275	2.973
Doanh thu thuần	982.513	1.344.660

**31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	53.194	292.939
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	433.971	439.031
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	125.724	94.445
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	4.113	2.353
	617.002	828.768

**32. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	169.570	242.296

**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 2022 (tiếp theo)**

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

**33. Chi phí tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu	143.992	265.600
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.016	23.419
Chi phí tài chính khác	14	10
	<hr/>	<hr/>
	163.022	289.029
	<hr/>	<hr/>

**34. Chi phí bán hàng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	8.014	52.280
Chi phí tiếp thị	8.426	8.314
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.669	4.934
Chi phí nhân viên	-	530
Chi phí bán hàng khác	-	7
	<hr/>	<hr/>
	22.109	66.065
	<hr/>	<hr/>

**35. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.330	27.637
Chi phí dự phòng	5.092	7.572
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	613	7
	<hr/>	<hr/>
	37.035	35.216
	<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 2022 (tiếp theo)**

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

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí phát triển bất động sản	26.579	63.428
Chi phí nhân viên	42.326	47.391
Chi phí khấu hao và phân bổ	114.726	112.594
Phí quản lý	162.722	122.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	276.389	335.865
Chi phí khác	26.789	18.692

**37. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Kỳ hiện hành	66.172	74.801

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	315.070	373.064
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	63.014	74.613
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.158	188
	66.172	74.801

**(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.

**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 2022 (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. 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 30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	76.735	108.151
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.040.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	99.745
<b>Các công ty con</b>		
<b>Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	192.912	58.730
Thu hồi gốc cho vay	-	958.294
Lãi cho vay phải thu	-	25.112
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (sát nhập vào Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail năm 2021)</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	53.984
Thu hồi gốc cho vay	-	190.000
Lãi cho vay phải thu	-	3.647
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast</b>		
Cho vay	1.380.000	-
Thu hồi gốc cho vay	1.675.000	-
Lãi cho vay phải thu	32.585	-
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.750	3.521
Mua hàng hóa và dịch vụ	92.524	113.004
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	242.172

**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 2022 (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</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>30/6/2022</b>	<b>30/6/2021</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Cho vay	-	1.150.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.150.000
Lãi cho vay phải thu	-	45.685
Mua hàng hóa và dịch vụ	8.022	9.493
<b>Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.273	27.387
<b>Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</b>		
Lãi phải thu	8.083	8.083
<b>Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm</b>		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	41.656
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	192.118
Lãi phải thu	38.575	55.465
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh</b>		
Lãi phải thu	32.601	32.601
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	16.959	11.348

**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 2022 (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. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh được mang sang từ số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 trình bày trên báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đối với số liệu trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh liên quan; và từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đối với số liệu trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh liên quan.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Người lập:

Phạm Hoàng Việt  
Kế toán trưởng

Người duyệt:

Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

