

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố 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: Căn cứ Khoản 4, Điều 11, Chương III của Thông tư 155/2015/TT_BTC ngày 29 tháng 3 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, căn cứ kết quả kinh doanh riêng và hợp nhất năm 2018, Công ty cổ phần Vincom Retail xin giải trình nguyên nhân dẫn đến sự biến động trên 10% trong Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty giữa hai năm 2018 và 2017, cụ thể xem tại các phụ lục đính kèm.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày *29.03/2019*.

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

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VP Công ty.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



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

Đơn vị tính: VND

<u>Mã số</u>	<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Chênh lệch</u>	<u>%</u>
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.526.303.455.726	891.556.548.023	634.746.907.703	71%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	1.017.675.039.603	563.106.434.216	454.568.605.387	81%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.337.761.521.514	2.070.349.980.152	(732.588.458.638)	-35%
22	Chi phí tài chính	351.289.620.384	493.451.599.984	(142.161.979.600)	-29%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.388.761.803.865	1.856.842.655.742	(468.080.851.877)	-25%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.227.589.421.549	1.704.059.526.018	(476.470.104.469)	-28%

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 tăng chủ yếu do mở thêm các trung tâm thương mại (“TTTM”). Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng do chi phí khai trương, quản lý các TTTM mới.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 733 tỷ đồng so với năm 2017 chủ yếu do: (i) giảm lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc 519 tỷ đồng; (ii) giảm 213 tỷ đồng trong lợi nhuận được chia từ công ty con, công ty liên kết.
- Chi phí tài chính giảm 142 tỷ đồng chủ yếu do giảm 140 tỷ đồng chi phí lãi vay do đã thanh toán bớt khoản vay.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 468 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 476 tỷ đồng so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.



PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI NĂM TRƯỚC*Đơn vị tính: VND*

Mã số	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.123.951.723.319	5.518.240.029.667	3.605.711.693.652	65%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.482.654.981.478	2.717.091.439.410	2.765.563.542.068	102%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.641.296.741.841	2.801.148.590.257	840.148.151.584	30%
22	Chi phí tài chính	417.400.009.356	1.165.558.398.602	(748.158.389.246)	-64%
24	Phần lãi trong công ty liên kết	-	539.870.358.463	(539.870.358.463)	-100%
25	Chi phí bán hàng	408.674.869.689	256.176.889.225	152.497.980.464	60%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.052.785.341.627	2.168.753.522.303	884.031.819.324	41%
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	616.686.429.168	373.749.894.338	242.936.534.830	65%
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	22.872.156.823	(232.672.814.093)	255.544.970.916	-110%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.413.226.755.636	2.027.676.442.058	385.550.313.578	19%

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 năm 2018 tăng 3.606 tỷ đồng, tương đương với 65% so với năm 2017 do: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 1.051 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc đưa vào vận hành 20 TTTM mới trong năm 2018 và vận hành ổn định các TTTM đã khai trương năm 2017; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản năm 2018 tăng 2.482 tỷ đồng, chủ yếu đến từ việc bàn giao căn hộ condotel tại dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng và căn hộ tại dự án Suối Hoa, Bắc Ninh.
- Giá vốn hàng bán tăng 2.766 tỷ đồng so với năm 2017, tương đương với 102% do: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 511 tỷ đồng tương ứng với mức tăng của doanh thu; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tăng 2.086 tỷ đồng do ghi nhận giá vốn của các dự án chuyển giao.

- Chi phí tài chính giảm 748 tỷ đồng với với năm 2017, tương đương với 64% do: (i) giảm chi phí lãi vay 154 tỷ đồng do thanh toán bớt khoản vay trong năm; (ii) năm 2017 phát sinh khoản lỗ thanh lý công ty liên kết 634 tỷ đồng, năm 2018 không phát sinh
- Năm nay không có phần lãi trong công ty liên kết (năm trước: 540 tỷ đồng) do Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong năm 2017.
- Chi phí bán hàng tăng 153 tỷ đồng, tương đương với 60% so với năm trước do phát sinh chi phí bán hàng tương ứng với doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và doanh thu chuyển nhượng bất động sản ghi nhận.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 884 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 243 tỷ đồng so với năm 2017 do: (i) tăng kết quả kinh doanh; (ii) năm trước có phần lỗ tính thuế được kết chuyển vào kỳ tính thuế năm 2017, năm nay đã không còn.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại tăng 256 tỷ, tương đương với 110% so với năm trước chủ yếu do năm trước phát sinh thu nhập thuế TNDN hoãn lại khi sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 385 tỷ đồng, tương đương với 19% so với năm trước do các nguyên nhân nêu trên.

