

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDK 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 Quý 2 năm 2019**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày *29*...*07*.../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.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý II năm 2019

Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	9 - 40
Phụ lục	
Phụ lục 1 - Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	41
Phụ lục 2 - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	42

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Công ty có trụ sở chính tại 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.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên (miễn nhiệm ngày 08 tháng 7 năm 2019)
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc ANAT & Phòng chống cháy nổ
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Thái Thị Thanh Hải, bà Trần Mai Hoa và ông Nguyễn Anh Dũng.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 3 năm 2019.

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 của Công ty cho Quý II năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ hoạt động phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 7 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại 30/6/2019	Tại 31/12/2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.111.426.710.171	6.838.572.933.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	608.715.991.036	2.051.375.051.337
111	1. Tiền		108.715.991.036	401.375.051.337
112	2. Các khoản tương đương tiền		500.000.000.000	1.650.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		-	600.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	-	600.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.878.060.926.674	1.520.935.816.946
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	271.270.931.631	262.676.141.830
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		316.460.725.877	164.343.939.831
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	-	792.293.034.608
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.290.650.168.732	301.667.466.848
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(320.899.566)	(44.766.171)
140	IV. Hàng tồn kho	8	835.165.200.441	772.329.923.216
141	1. Hàng tồn kho		835.165.200.441	772.329.923.216
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.789.484.592.020	1.893.932.141.836
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	105.473.826.053	110.932.141.836
155	2. Tài sản ngắn hạn khác	10	1.682.000.000.000	1.783.000.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		24.606.891.184.615	22.716.752.643.620
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.824.141.554.504	1.401.848.519.896
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	1.822.293.034.608	1.400.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		1.848.519.896	1.848.519.896
220	II. Tài sản cố định		26.548.637.634	27.849.794.128
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	4.242.670.829	3.686.031.175
222	Nguyên giá		6.283.695.919	5.087.619.557
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.041.025.090)	(1.401.588.382)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	22.305.966.805	24.163.762.953
228	Nguyên giá		41.522.229.259	40.169.622.437
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.216.262.454)	(16.005.859.484)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.950.613.619.023	2.858.865.744.381
231	1. Nguyên giá		3.300.216.673.426	3.145.229.576.086
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(349.603.054.403)	(286.363.831.705)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		926.816.050.965	371.761.813.203
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	926.816.050.965	371.761.813.203
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.262.609.185.611	17.469.885.165.649
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	12.199.788.928.000	12.199.788.928.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	4.362.820.257.611	3.570.096.237.649
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	700.000.000.000	1.700.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.616.162.136.878	586.541.606.363
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	40.162.136.878	30.541.606.363
268	2. Tài sản dài hạn khác	10	1.576.000.000.000	556.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.718.317.894.786	29.555.325.576.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại 30/6/2019	Tại 31/12/2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.577.516.616.827	5.252.579.697.820
310	I. Nợ ngắn hạn		2.631.557.059.528	2.275.744.725.885
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	513.954.014.533	419.861.116.265
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	917.566.038.936	778.647.045.406
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	64.345.099.009	95.614.617.702
314	4. Phải trả người lao động		163.769.474	655.608.080
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	565.201.804.856	370.204.272.448
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.474.225.215	4.207.726.778
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	555.034.823.760	598.922.678.761
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		8.817.283.745	7.631.660.445
330	II. Nợ dài hạn		2.945.959.557.299	2.976.834.971.935
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		107.437.513.481	107.774.004.138
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	240.866.932.682	271.845.523.323
338	3. Vay và nợ dài hạn	21	2.597.655.111.136	2.597.215.444.474
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		24.140.801.277.959	24.302.745.879.135
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	24.140.801.277.959	24.302.745.879.135
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		23.288.184.100.000	23.288.184.100.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		23.288.184.100.000	23.288.184.100.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		46.983.098.907	46.983.098.907
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.000.000.000	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		800.634.079.052	967.578.680.228
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		-	(260.010.741.321)
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		800.634.079.052	1.227.589.421.549
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.718.317.894.786	29.555.325.576.955

Phùng Thị Thanh

Phùng Thị Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	722.438.160.779	295.339.199.651	1.676.304.567.909	750.104.533.107
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	722.438.160.779	295.339.199.651	1.676.304.567.909	750.104.533.107
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(466.750.693.430)	(201.934.058.113)	(1.070.291.786.143)	(505.571.655.200)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		255.687.467.349	93.405.141.538	606.012.781.766	244.532.877.907
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	125.915.759.965	801.566.354.213	2.043.235.311.937	1.046.334.728.380
22	7. Chi phí tài chính	25	(67.150.631.340)	(90.232.120.451)	(133.618.268.038)	(220.391.541.785)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(66.896.287.181)	(90.172.304.777)	(133.363.923.879)	(220.331.726.111)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(12.362.726.815)	(6.476.060.381)	(53.442.235.660)	(30.189.876.781)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(35.269.090.111)	(4.046.088.867)	(59.173.338.836)	(12.564.864.236)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		266.820.779.048	794.217.226.052	2.403.014.251.169	1.027.721.323.485

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
31	11. Thu nhập khác		1.426.255.895	214.829.206	3.786.651.928	531.597.902
32	12. Chi phí khác		(336.017.764)	(2.010.762.389)	(350.299.844)	(4.795.915.379)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.090.238.131	(1.795.933.183)	3.436.352.084	(4.264.317.477)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		267.911.017.179	792.421.292.869	2.406.450.603.253	1.023.457.006.008
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	(53.769.912.915)	(39.179.677.883)	(123.135.873.929)	(85.423.271.911)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		214.141.104.264	753.241.614.986	2.283.314.729.324	938.033.734.097

Phùng Thị Thanh
 Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý II năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	Lợi nhuận trước thuế	2.406.450.603.253	1.023.457.006.008
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	67.099.209.325	62.050.679.903
03	Các khoản dự phòng	1.461.756.695	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(2.043.235.311.937)	(1.046.334.728.380)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	133.363.923.879	220.331.726.111
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	565.140.181.215	259.504.683.642
09	Thay đổi các khoản phải thu	(226.339.133.536)	265.230.047.874
10	Thay đổi hàng tồn kho	(62.835.277.225)	7.332.925.737
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	70.954.712.143	(470.380.496.935)
12	Thay đổi chi phí trả trước	(4.095.998.043)	4.763.432.212
14	Tiền lãi vay đã trả	(126.714.463.985)	(228.559.444.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(97.624.850.984)	(81.624.038.571)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	118.485.169.585	(243.732.890.485)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(2.286.072.946.033)	(154.443.789.559)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(40.000.000.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	2.010.000.000.000	3.286.384.959.052
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.118.869.401.775	749.177.195.069
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	802.796.455.742	3.831.118.364.562

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý II năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	-	(3.200.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả	(2.363.940.685.628)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) hoạt động tài chính	(2.363.940.685.628)	(3.200.000.000.000)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	(1.442.659.060.301)	387.385.474.077
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	2.051.375.051.337	760.077.481.166
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	608.715.991.036	1.147.462.955.243

Phùng Thị Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Hoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 02 tháng 01 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

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.

Công ty có trụ sở chính tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 917 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 981 nhân viên).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup - Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi là Tập đoàn.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty có 04 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%) (*)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (**)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

(*) Bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con.

(**) Tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 7 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 phải 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 và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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 và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư, và quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ hoạt động theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.13 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phân tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp theo)

- ▶ 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.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ hoạt động giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ hoạt động và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ hoạt động và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc 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 các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Tiền gửi ngân hàng	108.643.788.793	401.316.111.544
Tiền đang chuyển	72.202.243	58.939.793
Các khoản tương đương tiền	500.000.000.000	1.650.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>608.715.991.036</u>	<u>2.051.375.051.337</u>

Số dư cuối kỳ của khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 1,5 tháng và được hưởng lãi suất 5,35%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,3% đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	600.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (i)	700.000.000.000	1.700.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>700.000.000.000</u>	<u>2.300.000.000.000</u>

- (i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2018: kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.000.000.000	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	130.457.499.587	101.005.174.006
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	58.928.346.071	32.776.967.396
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	80.885.085.973	128.894.000.428
TỔNG CỘNG	<u>271.270.931.631</u>	<u>262.676.141.830</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>92.241.280.721</i>	<i>138.584.563.025</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>179.029.650.910</i>	<i>124.091.578.805</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(320.899.566)	(44.766.171)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</i>	<i>40.675.324.031</i>	<i>28.953.975.056</i>
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</i>	<i>68.207.915.737</i>	<i>40.827.329.272</i>
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa</i>	<i>34.354.786.093</i>	<i>31.917.735.963</i>
<i>Phải thu cho thuê dài hạn TTTM và phí dịch vụ liên quan từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>76.904.162.177</i>

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	105.246.037.913	172.690.127.751
Phải thu các khoản chi hộ	10.436.880.534	56.000.584.831
Phải thu lợi nhuận được chia từ công ty con	991.810.000.000	-
Đặt cọc đấu giá đất xây dựng TTTM	1.299.852.000	39.000.332.000
Phải thu tiền đặt cọc mua bất động sản từ đại lý	159.288.684.837	2.372.416.812
Phải thu ngắn hạn khác	22.568.713.448	31.604.005.454
TỔNG CỘNG	<u>1.290.650.168.732</u>	<u>301.667.466.848</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>209.956.553.982</i>	<i>100.956.261.897</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>1.080.693.614.750</i>	<i>200.711.204.951</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Nguyên vật liệu	1.428.288.323	1.099.191.643
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	833.728.664.943	769.200.069.102
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	-	2.025.507.699
Hàng hóa khác	8.247.175	5.154.772
TỔNG CỘNG	<u>835.165.200.441</u>	<u>772.329.923.216</u>

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	54.564.239.090	54.766.028.211
Chi phí trả trước cho các dự án	21.697.844.475	21.878.755.341
Tiền thuê đất trả trước	12.771.780.900	17.197.080.404
Thuế TNDN tạm nộp	8.641.721.892	7.750.312.427
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.798.239.696	9.339.965.453
TỔNG CỘNG	<u>105.473.826.053</u>	<u>110.932.141.836</u>
Dài hạn:		
Chi phí hoa hồng tiếp thị	16.649.241.887	9.816.975.667
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.842.223.966	8.978.238.955
Chi phí sửa chữa lớn, bảo trì tài sản	11.001.943.387	11.070.019.924
Chi phí trả trước dài hạn khác	668.727.638	676.371.817
TỔNG CỘNG	<u>40.162.136.878</u>	<u>30.541.606.363</u>

10. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	1.682.000.000.000	1.783.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.682.000.000.000</u>	<u>1.783.000.000.000</u>
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 28) (i)	414.000.000.000	414.000.000.000
Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (i)	1.162.000.000.000	142.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.576.000.000.000</u>	<u>556.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý II năm 2019

10. TÀI SẢN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho một bên thứ ba, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn ("các đối tác đầu tư") cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại ("TTTM") của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. 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 dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ hợp tác để Công ty quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	225.688.000	4.035.967.984	825.963.573	5.087.619.557
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.272.440.000	-	1.272.440.000
Phân loại lại sang CCDC	-	(76.363.638)	-	(76.363.638)
Số dư cuối kỳ	225.688.000	5.232.044.346	825.963.573	6.283.695.919
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	139.246.404	933.356.148	328.985.830	1.401.588.382
Khấu hao trong kỳ	22.383.303	542.160.093	85.040.261	649.583.657
Phân loại lại sang CCDC	-	(10.146.949)	-	(10.146.949)
Số dư cuối kỳ	161.629.707	1.465.369.292	414.026.091	2.041.025.090
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	86.441.596	3.102.611.836	496.977.743	3.686.031.175
Số dư cuối kỳ	64.058.293	3.766.675.054	411.937.482	4.242.670.829

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	40.169.622.437
- Mua trong kỳ	1.352.606.822
Số dư cuối kỳ	41.522.229.259
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	16.005.859.484
- Hao mòn trong kỳ	3.210.402.970
Số dư cuối kỳ	19.216.262.454
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	24.163.762.953
Số dư cuối kỳ	22.305.966.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

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

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản là các TTTM của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Tại 30/6/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Dự án Vincom Plaza Dĩ An, Bình Dương	178.919.419.271	79.358.196.364
Dự án Vincom Plaza Sóc Trăng	145.694.356.545	269.486.182
Dự án Vincom Plaza Hòa Bình	135.199.924.105	62.624.304.567
Dự án Vincom Plaza Kon Tum	111.073.967.132	200.000.000
Dự án Vincom Plaza Cao Lãnh	127.350.346.325	23.947.149.308
Dự án Vincom Plaza Bắc Kạn	93.851.946.524	66.429.737.371
Dự án Vincom Plaza Cẩm Phả	81.856.537.752	26.351.503.232
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	-	88.580.996.854
Các dự án khác	52.869.553.311	24.000.439.325
TỔNG CỘNG	926.816.050.965	371.761.813.203

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên đơn vị	Tại 30/6/2019			Tại 31/12/2018		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	5.858.780.000.000	100,00	(*)	5.858.780.000.000	100,00
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	5.779.000.000.000	100,00	(*)	5.779.000.000.000	100,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	562.008.928.000	97,27	34.240.000	562.008.928.000	97,27
TỔNG CỘNG			<u>12.199.788.928.000</u>			<u>12.199.788.928.000</u>	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

Tỷ lệ sở hữu nêu trên là tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp của Công ty trực tiếp tại các công ty con. Xem Thuyết minh số 1 trình bày thêm thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

STT	Khoản đầu tư	Tại 30/6/2019			Tại 31/12/2018		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh (i)		4.362.820.257.611			3.569.096.237.649	
2	Đầu tư vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành) (ii)		-		100.000	1.000.000.000	5
TỔNG CỘNG			4.362.820.257.611			3.570.096.237.649	

- (i) Số dư cuối kỳ bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Các TTTM này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các TTTM này cho đối tác.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành cho công ty con là Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải trả cho người bán	107.915.423.366	70.687.108.412
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	406.038.591.167	349.174.007.853
TỔNG CỘNG	<u>513.954.014.533</u>	<u>419.861.116.265</u>
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả		
<i>Phải trả cho Công ty Cổ phần Vinhomes</i>	273.795.427.043	233.894.057.678
<i>Phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i>	96.775.971.741	103.972.908.784

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	915.045.848.262	775.031.242.203
Người mua trả trước khác	2.520.190.674	3.615.803.203
TỔNG CỘNG	<u>917.566.038.936</u>	<u>778.647.045.406</u>
Trong đó:		
<i>Trả trước từ các bên khác</i>	917.566.038.936	778.647.045.406
<i>Trả trước từ bên liên quan</i>	-	-

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	5.614.077.038
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.451.099.013	26.048.666.603
Thuế thu nhập cá nhân	11.893.999.996	1.953.874.061
Thuế khác	-	61.998.000.000
TỔNG CỘNG	<u>64.345.099.009</u>	<u>95.614.617.702</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	91.841.411.411	85.198.658.465
Chi phí xây dựng trích trước	398.704.917.630	178.419.567.991
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	11.883.293.561	49.601.971.283
Chi phí phải trả khác	62.772.182.254	56.984.074.709
TỔNG CỘNG	<u>565.201.804.856</u>	<u>370.204.272.448</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>563.278.398.916</i>	<i>368.417.220.004</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>1.923.405.940</i>	<i>1.787.052.444</i>

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<u>Tại 30/6/2019</u>	<u>Tại 31/12/2018</u>
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	392.448.441.170	319.743.355.649
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	43.210.996.797	236.820.272.735
Cổ tức phải trả	81.318.644.872	-
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	9.039.296.462	19.281.590.901
Đặt cọc thi công mặt bằng	11.436.884.500	12.967.086.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.580.559.959	10.110.372.676
TỔNG CỘNG	<u>555.034.823.760</u>	<u>598.922.678.761</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>506.375.116.190</i>	<i>357.498.619.675</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>48.659.707.570</i>	<i>241.424.059.086</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	249.906.229.144	291.127.114.224
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)</i>	<i>(9.039.296.462)</i>	<i>(19.281.590.901)</i>
TỔNG CỘNG	<u>240.866.932.682</u>	<u>271.845.523.323</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>222.409.466.701</i>	<i>261.809.758.389</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>18.457.465.981</i>	<i>10.035.764.934</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Tại 30/6/2019</i>		<i>Tại 31/12/2018</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	2.597.655.111.136	2.597.655.111.136	2.597.215.444.474	2.597.215.444.474
TỔNG CỘNG	2.597.655.111.136	2.597.655.111.136	2.597.215.444.474	2.597.215.444.474

- (i) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 08 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương, với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành. Trong năm 2018, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước kỳ hạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(Lỗi lũy kế)/ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Số dư đầu kỳ trước	19.010.787.330.000	4.324.379.868.907	-	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	938.033.734.097	938.033.734.097
Số dư cuối năm trước	19.010.787.330.000	4.324.379.868.907	-	678.022.992.776	24.013.190.191.683
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Số dư đầu kỳ này	23.288.184.100.000	46.983.098.907	-	967.578.680.228	24.302.745.879.135
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	2.283.314.729.324	2.283.314.729.324
- Bổ sung quỹ dự trữ vốn điều lệ	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Chia cổ tức (i)	-	-	-	(2.445.259.330.500)	(2.445.259.330.500)
Số dư cuối năm nay	23.288.184.100.000	46.983.098.907	5.000.000.000	800.634.079.052	24.140.801.277.959

- (i) Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL ngày 11 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã thông qua việc trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10,5%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 1.050 đồng). Việc chi trả cổ tức đã được thực hiện trong Quý II năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Cổ phiếu

	Tại 30/6/2019		Tại 31/12/2018	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	2.328.818.410	23.288.184.100.000	2.328.818.410	23.288.184.100.000

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 10.000VND/cổ phiếu).

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018
Tổng doanh thu	722.438.160.779	295.339.199.651
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	259.280.754.243	124.082.392.889
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	363.955.258.321	142.277.459.420
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	94.595.062.641	28.979.347.342
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	4.607.085.574	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	722.438.160.779	295.339.199.651
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	540.416.373.624	203.603.355.660
Doanh thu đối với các bên liên quan	182.021.787.155	91.735.843.991

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018
Lợi nhuận được chia từ công ty con	-	600.000.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	125.915.759.965	201.566.354.213
TỔNG CỘNG	125.915.759.965	801.566.354.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

23.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	363.955.258.321	142.277.459.420
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 24)	207.677.387.204	87.283.940.550

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	166.722.752.758	91.655.738.335
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	207.677.387.204	87.283.940.550
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	90.008.201.166	22.994.379.228
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	2.342.352.302	-
TỔNG CỘNG	<u>466.750.693.430</u>	<u>201.934.058.113</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	66.676.453.850	88.756.638.109
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	219.833.331	1.415.666.668
Chi phí tài chính khác	254.344.159	59.815.674
TỔNG CỘNG	<u>67.150.631.340</u>	<u>90.232.120.451</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
Chi phí bán hàng	12.362.726.815	6.476.060.381
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	5.212.307.971	(2.974.294.507)
Chi phí marketing	4.780.401.179	2.308.108.270
Chi phí bán hàng khác	2.370.017.665	7.142.246.618
Chi phí quản lý doanh nghiệp	35.269.090.111	4.046.088.867
Chi phí quản lý nội bộ	33.840.156.031	2.797.984.901
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.428.934.080	1.248.103.966
TỔNG CỘNG	<u>47.631.816.926</u>	<u>10.522.149.248</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty trong Quý II năm 2019 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý II năm 2018: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: VND

	<u>Quý II năm 2019</u>	<u>Quý II năm 2018</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.769.912.915	39.179.677.883
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	-
TỔNG CỘNG	<u>53.769.912.915</u>	<u>39.179.677.883</u>

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ này và kỳ trước:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty con
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 01 tháng 10 năm 2018)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội (Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn từ ngày 28 tháng 5 năm 2019)	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Cổ đồng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2019

28. **NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

Giao dịch về mua, bán tài sản và dịch vụ:

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Chi hộ phải thu</i>	<i>Chi hộ đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP			(196.154.326.365)	203.351.263.408		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	111.666.420.499	(210.769.296.449)				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	97.422.850.127	(112.841.395.914)				
Công ty Cổ phần Vinpearl			(16.527.721.034)	11.054.475.712	19.949.053.739	(17.330.702.522)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	91.954.041.238	(90.133.563.867)				
Công ty Cổ phần Vinhomes			(200.501.824.041)	277.057.880.664		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	30.504.922.487	(31.164.083.896)				

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Chi hộ phải thu</i>	<i>Chi hộ đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP			(34.704.625.537)	109.241.475.000		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	65.330.417.299	(50.638.068.803)				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	67.606.050.317	(101.145.626.338)				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom			(83.028.623.542)	170.320.676.584		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	28.014.738.591	(27.307.007.996)	(5.250.375.476)	7.089.415.785		
Công ty Cổ phần Vinhomes	35.840.957.309	(35.849.811.111)	(2.197.112.941)	2.264.247.834		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch góp vốn, đầu tư khác, chuyển nhượng cổ phần:

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Góp vốn vào công ty con/ đầu tư khác</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu</i>	<i>Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	289.494.677.642					
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc				1.000.000.000	(151.508.572.244)	195.398.366.534
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam					(1.027.363.561.755)	1.184.034.396.352
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa					(18.155.454.156)	11.204.101.207
Công ty Cổ phần Vinhomes	273.484.593.032					
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội		81.000.000.000				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		98.000.000.000				
Công ty TNHH Phát triển Công	20.813.542.549					
Công ty Cổ phần Vinpearl	108.931.206.739					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch giao dịch góp vốn, đầu tư khác, chuyển nhượng cổ phần (tiếp theo):

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Góp vốn vào công ty con/ đầu tư khác</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu</i>	<i>Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		404.660.683.712	(484.000.000.000)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc					(283.523.031.710)	290.515.258.321
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam					(1.072.996.273.171)	986.261.345.755
Công ty Cổ phần Vinpearl		178.425.269.922				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch về cho vay, lãi vay, lãi đặt cọc

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</i>	<i>Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu</i>
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc			43.737.534.049	(37.213.150.273)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	40.000.000.000	(60.000.000.000)	60.313.709.372	(52.122.259.765)

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu</i>	<i>Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		(2.613.600.000.000)	145.997.716.911	(192.260.942.507)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc		(700.000.000.000)	58.554.129.972	(52.512.655.119)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	50.000.000.000	(152.300.000.000)	68.194.573.067	(158.123.748.951)
Công ty Cổ phần Vinhomes			61.855.434.931	(73.293.606.164)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

Giao dịch về nhận và trả cổ tức

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>	<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP			(449.100.856.050)	449.100.856.050
Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội			(201.797.768.550)	201.797.768.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng			(788.582.488.050)	788.582.488.050
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	1.500.000.000.000	(600.000.000.000)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	291.810.000.000	(200.000.000.000)		

Cho kỳ hoạt động sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>	<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	600.000.000.000	(250.000.000.000)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 30/6/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phí dịch vụ phải thu	40.675.324.031	28.953.975.056
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phí dịch vụ phải thu	67.207.915.737	40.827.329.272
	Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Phí dịch vụ phải thu	34.354.786.093	31.917.735.963
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Phí dịch vụ phải thu	18.203.666.859	11.497.080.362
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	17.587.958.190	10.895.458.152
		179.029.650.910	124.091.578.805
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Lãi đặt cọc phải thu	591.780.823	88.570.895.626
	Phải thu khác	142.511.007	13.636.364
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Lãi vay phải thu	19.082.157.564	10.890.707.957
	Phải thu khác	2.153.410.372	441.093.005
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Lợi nhuận được chia phải thu	91.810.000.000	-
	Phải thu khác	2.621.997.689	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Lãi vay phải thu	14.740.273.972	8.215.890.196
	Lợi nhuận được chia phải thu	900.000.000.000	-
	Phải thu khác	12.826.499.771	51.731.084.232
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	36.724.983.552	40.847.897.571
		1.080.693.614.750	200.711.204.951

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 30/6/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.682.000.000.000	1.682.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	101.000.000.000
		1.682.000.000.000	1.783.000.000.000
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 10)			
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Đặt cọc hợp tác đầu tư	72.000.000.000	251.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội	Đặt cọc hợp tác đầu tư	81.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	Đặt cọc hợp tác đầu tư	98.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000.000.000	163.000.000.000
		414.000.000.000	414.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)			
Công ty Cổ phần Vinhomes	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	224.218.650.586	207.820.800.542
	Phải trả khác	49.576.776.457	26.073.257.136
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	96.775.971.741	103.972.908.784
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	35.467.192.383	11.307.041.391
		406.038.591.167	349.174.007.853
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.923.405.940	1.787.052.444
		1.923.405.940	1.787.052.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Tại 30/6/2019</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	35.101.662.666	191.772.497.263
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Phải trả khác Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	4.166.320.616 1.157.981.182	1.580.610.078 45.047.775.472
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác Phải trả khác	566.692.465 7.667.050.641	2.484.592.672 538.583.601
		48.659.707.570	241.424.059.086
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)			
Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	18.457.465.981	10.035.764.934
		18.457.465.981	10.035.764.934

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty không có các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn.

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	792.293.034.608	10,0%	Tháng 3 năm 2019
	792.293.034.608		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý II năm 2019

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan (tiếp theo)

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2019:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 30/6/2019</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000.000.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	500.000.000.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
	40.000.000.000	10,0%	Tháng 01 năm 2021
	382.293.034.608	10,0%	Tháng 3 năm 2021
	1.822.293.034.608		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Tại 31/12/2018</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
	<i>VND</i>	<i>%/năm</i>	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	900.000.000.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	500.000.000.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
	1.400.000.000.000		

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Phùng Thị Thanh
 Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý II năm 2019

PHỤ LỤC 1 - CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%) (*)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27	97,27	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành (**)	100,00	100,00	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản

(*) Bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con.

(**) Tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý II năm 2019

PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý II năm 2019	Quý II năm 2018	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	722.438.160.779	295.339.199.651	427.098.961.128	145%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	466.750.693.430	201.934.058.113	264.816.635.317	131%
21	Doanh thu hoạt động tài chính	125.915.759.965	801.566.354.213	(675.650.594.248)	-84%
22	Chi phí tài chính	67.150.631.340	90.232.120.451	(23.081.489.111)	-26%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	214.141.104.264	753.241.614.986	(539.100.510.722)	-72%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp biến động 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 427 tỷ VND, trong đó: Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan tăng 222 tỷ VND do các trung tâm thương mại mở mới trong năm 2018 đi vào hoạt động ổn định trong quý II 2019; Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 135 tỷ VND. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp tăng tương ứng với doanh thu ghi nhận.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 676 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do: (i) kỳ trước có ghi nhận lợi nhuận chuyển về từ các công ty con là 600 tỷ VND, kỳ này không có; và (ii) giảm thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư 76 tỷ VND.
- Chi phí tài chính giảm 23 tỷ VND do giảm chi phí lãi vay vì thanh toán bớt khoản vay trong năm 2018.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 539 tỷ VND so với kỳ trước do các nguyên nhân nêu trên.