



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
và các công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 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 và các công ty con **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 59 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc
Phạm Thị Ngọc Hà
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022



KPMG Limited
46th 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 8 năm 2022, được trình bày từ trang 5 đến trang 59.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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



Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 22-02-00161-22-2



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

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		7.065.392	6.826.580
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	4.900.731	3.297.060
Tiền	111		695.717	1.788.884
Các khoản tương đương tiền	112		4.205.014	1.508.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		293.313	190.424
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9	293.313	190.424
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.222.234	1.487.714
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	1.090.769	1.166.709
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	110.524	42.620
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	295.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	205.264	142.716
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(184.323)	(159.331)
Hàng tồn kho	140	14	555.541	582.918
Hàng tồn kho	141		555.541	582.918
Tài sản ngắn hạn khác	150		93.573	1.268.464
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20(a)	63.093	41.719
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		21.194	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		9.286	380
Tài sản ngắn hạn khác	155	15	-	1.203.400

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	200		31.606.371	31.046.908
Các khoản phải thu dài hạn	210		8.222	6.110
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	8.222	6.110
Tài sản cố định	220		427.459	438.775
Tài sản cố định hữu hình	221	16	412.142	426.476
<i>Nguyên giá</i>	222		620.682	619.021
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(208.540)	(192.545)
Tài sản cố định vô hình	227	17	15.317	12.299
<i>Nguyên giá</i>	228		62.501	54.443
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(47.184)	(42.144)
Bất động sản đầu tư	230	18	27.363.640	26.268.764
<i>Nguyên giá</i>	231		35.348.726	33.609.120
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(7.985.086)	(7.340.356)
Tài sản dở dang dài hạn	240		804.504	1.255.909
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	804.504	1.255.909
Tài sản dài hạn khác	260		3.002.546	3.077.350
Chi phí trả trước dài hạn	261	20(b)	356.775	395.287
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	16.032	16.032
Tài sản dài hạn khác	268	15	2.404.420	2.404.420
Lợi thế thương mại	269	22	225.319	261.611
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		38.671.763	37.873.488

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		6.870.201	7.222.659
Nợ ngắn hạn	310		3.426.906	2.890.056
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	539.743	526.183
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	151.021	278.179
Thuế và các khoản khác phải nộp				
Nhà nước	313	25	275.441	489.648
Phải trả người lao động	314		212	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	481.610	628.864
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27(a)	60.358	91.371
Phải trả ngắn hạn khác	319	28(a)	842.998	838.988
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	29(a)	1.058.394	19.887
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	30	14.233	14.040
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
Nợ dài hạn	330		3.443.295	4.332.603
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27(b)	97.988	100.106
Phải trả dài hạn khác	337	28(b)	1.154.731	1.018.370
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	29(b)	2.115.347	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	75.229	76.203

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		31.801.562	30.650.829
Vốn chủ sở hữu	410	31	31.801.562	30.650.829
Vốn cổ phần	411	32	23.288.184	23.288.184
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184	23.288.184
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983	46.983
Cổ phiếu quỹ	415		(1.954.258)	(1.954.258)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(53.420)	(53.420)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.438.921	9.288.513
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.288.513	7.974.003
- LNST kỳ này/năm nay	421b		1.150.408	1.314.510
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.152	34.827
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		38.671.763	37.873.488

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 hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ sáu tháng
kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	34	3.218.991	3.736.776
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	34	-	-
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	34	3.218.991	3.736.776
Giá vốn hàng bán	11	35	1.546.499	1.938.979
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		1.672.492	1.797.797
Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	207.242	221.269
Chi phí tài chính	22	37	177.598	306.076
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		177.598	304.380
Chi phí bán hàng	25	38	88.188	143.529
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	39	192.494	144.737
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.421.454	1.424.724
Thu nhập khác	31	40	39.691	41.228
Chi phí khác	32		1.000	2.742
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		38.691	38.486
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.460.145	1.463.210
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	42	310.386	295.444
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	42	(974)	(999)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		1.150.733	1.168.765

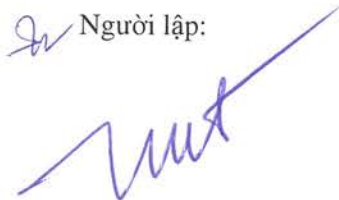
Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		1.150.733	1.168.765
Phân bổ cho:				
Chủ sở hữu Công ty	61		1.150.408	1.168.448
Cổ đông không kiểm soát	62		325	317
			VND	VND
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	43	506	514

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 hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.460.145	1.463.210
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		703.147	750.149
Các khoản dự phòng	03		25.185	25.179
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(207.250)	(221.071)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06		177.598	304.380
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		2.158.825	2.321.847
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(52.315)	(400.120)
Biến động hàng tồn kho	10		27.377	238.595
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(229.927)	(166.531)
Biến động chi phí trả trước	12		15.176	86.820
			1.919.136	2.080.611
Tiền lãi vay đã trả	14		(163.270)	(345.583)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(197.444)	(298.836)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.558.422	1.436.192
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21a		(331.970)	(1.494.689)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21b		-	465.821
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		8	-
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		(101.676)	(1.850.000)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		295.000	3.071.000
Tiền thu lãi tiền gửi	27		194.585	240.620
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		55.947	432.752

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(2.600.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.698)	(10.698)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.698)	(2.610.698)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.603.671	(741.754)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		3.297.060	3.050.907
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	8	4.900.731	2.309.153

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 hợp nhất giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

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

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Cấu trúc Công ty

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). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			30/6/2022	1/1/2022
Các công ty con sở hữu trực tiếp				
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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.	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	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,27%
Công ty con sở hữu gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail (*)	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.	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	99,90%	-

(*) 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 kinh doanh.

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty và các công ty con có 2.067 nhân viên (1/1/2022: 2.009 nhân viên).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“Triệu VND”). Liên quan đến lãi cơ bản trên cổ phiếu, Công ty đã trình bày khoản mục này theo đơn vị như đã mô tả tại Thuyết minh 43.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyên khoản và tỷ giá bán chuyên khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(d) Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty hoặc các công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

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

(f) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 15 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ tài sản khác	3 – 15 năm

(h) 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 máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(ii) Khấu hao

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

- | | |
|---|------------|
| ▪ quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 3 – 25 năm |

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư, Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Theo đó, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước

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

(i) Chi phí thuê mặt bằng

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

(iv) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty và các công ty con đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(v) 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 hợp nhất 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.

(vi) Thu nhập cam kết

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

(l) Lợi thế thương mại

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

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

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dự phòng được lập dựa trên các ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

(o) Trái phiếu phát hành

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(p) 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 và phát hành 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 lô 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.

(q) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hợp nhất trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

(ii) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(s) Thuê tài sản

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là một chi phí trong kỳ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm nên yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

(x) Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong kỳ trước.

4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán và các hoạt động này không bị biến động theo thời vụ.

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

Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất năm gần nhất hay các ước tính kế toán đã thực hiện trong báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

7. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	92.617	3.068.613	57.761	3.218.991	-	3.218.991
Doanh thu giữa các bộ phận	-	43.887	152.447	196.334	(196.334)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	92.616	3.112.501	210.208	3.415.325	(196.334)	3.218.991
Kết quả kinh doanh của bộ phận	17.749	1.369.514	156.994	1.544.257	(152.447)	1.391.810
Doanh thu hoạt động tài chính						207.242
Chi phí tài chính						177.598
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.421.454
Thu nhập khác						39.691
Chi phí khác						1.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp						309.412
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.150.733

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND	Loại trừ Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	548.049	3.081.666	107.061	3.736.776	-	3.736.776
Doanh thu giữa các bộ phận	-	37.027	85.251	122.278	(122.278)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	548.049	3.118.693	192.312	3.859.054	(122.278)	3.736.776
Kết quả kinh doanh của bộ phận	157.108	1.416.232	(68.553)	1.504.787	4.744	1.509.531
Doanh thu hoạt động tài chính						221.269
Chi phí tài chính						306.076
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						1.424.724
Thu nhập khác						41.228
Chi phí khác						2.742
Thuế thu nhập doanh nghiệp						294.445
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.168.765

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	737.476	32.353.924	283.911	33.375.311
Tài sản không phân bổ				5.296.452
Tổng tài sản				38.671.763
Nợ phải trả bộ phận	731.532	2.462.522	86.944	3.280.998
Nợ phải trả không phân bổ				3.589.203
Tổng nợ phải trả				6.870.201
Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022				
Chi tiêu vốn	-	1.309.555	-	1.309.555
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	9.909	6.921	16.830
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	40.887	-	40.887
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	645.430	-	645.430

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản Triệu VND	Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND	Khác Triệu VND	Hợp nhất Triệu VND
Tài sản bộ phận	797.398	32.822.362	389.738	34.009.498
Tài sản không phân bổ				3.863.990
Tổng tài sản				37.873.488
Nợ phải trả bộ phận	1.090.595	2.246.125	95.036	3.431.756
Nợ phải trả không phân bổ				3.790.903
Tổng nợ phải trả				7.222.659
Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021				
Chi tiêu vốn	-	44.885	-	44.885
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	9.657	7.385	17.042
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	40.156	-	40.156
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	690.662	-	690.662

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.900.731	3.297.060
Đầu tư tài chính ngắn hạn	293.313	190.424
Phải thu về cho vay	-	295.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	50.185	37.528
Chi hộ phải thu	4.405	2.956
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.306	1.645
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21.194	22.965
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9.286	380
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.032	16.032
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	5.296.452	3.863.990
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	275.441	489.648
Lãi trái phiếu phải trả	62.559	65.008
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	1.058.394	19.887
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.115.347	3.137.924
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	75.229	76.203
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	3.589.203	3.790.903

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

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

8. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền đang chuyển	66	24
Tiền gửi ngân hàng	695.651	1.788.860
Các khoản tương đương tiền	4.205.014	1.508.176
	<hr/>	<hr/>
	4.900.731	3.297.060

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,3% – 4,0% (1/1/2022: từ 3,3% – 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 6,9% – 8,0%/năm (1/1/2022: 6,0% – 7,5%/năm).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

9. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	93.122	90.424
▪ Trái phiếu	200.191	100.000
	<u>293.313</u>	<u>190.424</u>

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,7% – 6,0% (1/1/2022: từ 3,7% – 5,5%/năm); và các khoản đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp và trái phiếu các tổ chức tín dụng có thời hạn nắm giữ dưới 12 tháng kể từ ngày đầu tư và hưởng lãi suất 6,03% – 7,0%/năm (1/1/2022: 6,03%/năm).

10. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	961.229	897.974
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	124.821	165.558
Khác	4.719	103.177
	<u>1.090.769</u>	<u>1.166.709</u>

Trong đó:

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	34.244	82.325
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	19.637	21.107
Các bên liên quan khác	28.854	19.862
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu từ hai khách hàng	79.493	70.433
Các khách hàng khác	928.541	972.982
	<u>1.090.769</u>	<u>1.166.709</u>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

11. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Các bên liên quan khác	913	-
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	109.611	42.620
	110.524	42.620

12. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác:

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Phải thu cho mục đích đầu tư	114.198	69.680
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	50.185	37.528
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	12.727	12.727
Chi hộ phải thu	4.405	2.956
Khác	23.749	19.825
	205.264	142.716

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

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3	172
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	93.654	69.872
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	19.233	5.173
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	5.403	5.584
Công ty Cổ phần Vinhomes	10.987	2.254
Các bên liên quan khác	18.479	16.346
	147.759	99.401

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	8.222	6.110

13. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2022 30/6/2021	
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	159.331	14.466
Tăng trong kỳ	26.174	24.482
Sử dụng trong kỳ	(1.182)	(369)
Số dư cuối kỳ	184.323	38.579

14. Hàng tồn kho

	30/6/2022		1/1/2022	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán				
đang xây dựng dở dang	461.939	-	461.939	-
Thành phẩm bất động sản	75.418	-	102.032	-
Hàng tồn kho khác	18.184	-	18.947	-
	555.541	-	582.918	-



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

15. Tài sản khác

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

Đây là các khoản đặt cọc cho các đối tác đầu tư cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng cấu phần trung tâm thương mại của các dự án của họ cho Công ty và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh 33(c)(i).

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

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<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 Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	657.420	657.420
	2.404.420	3.607.820

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc và thiết bị Triệu VND	Thiết bị văn phòng Triệu VND	Tài sản khác Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	276.420	293.903	23.204	25.494	619.021
Tăng trong kỳ	116	2.513	276	-	2.905
Tăng do quyết toán	-	576	-	-	576
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(1.274)	-	-	(1.274)
Thanh lý	(33)	(513)	-	-	(546)
Số dư cuối kỳ	276.503	295.205	23.480	25.494	620.682
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	24.364	141.159	14.188	12.834	192.545
Khấu hao trong kỳ	2.078	12.047	1.400	1.305	16.830
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(289)	-	-	(289)
Thanh lý	(33)	(513)	-	-	(546)
Số dư cuối kỳ	26.409	152.404	15.588	14.139	208.540
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	252.056	152.744	9.016	12.660	426.476
Số dư cuối kỳ	250.094	142.801	7.892	11.355	412.142

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 có các tài sản cố nguyên giá 77.079 triệu VND (1/1/2022: 72.549 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

17. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	54.443
Chuyển từ chi phí trả trước dài hạn	3.899
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.362
Xóa sổ	(203)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	62.501
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	42.144
Khấu hao trong kỳ	4.595
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	648
Xóa sổ	(203)
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	47.184
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	12.299
Số dư cuối kỳ	15.317
	<hr/> <hr/>

Trong tài sản cố định vô hình ngày 30 tháng 6 năm 2022 có các tài sản có nguyên giá 4.236 triệu VND (1/1/2022: 3.802 triệu VND), đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

18. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND	Máy móc, thiết bị Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	27.510.800	6.098.320	33.609.120
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.577.305	294.473	1.871.778
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	1.274	1.274
Giảm do quyết toán	(28.858)	(101.675)	(130.533)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.097)	(816)	(2.913)
Số dư cuối kỳ	29.057.150	6.291.576	35.348.726
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	4.304.124	3.036.232	7.340.356
Khấu hao trong kỳ	371.029	274.401	645.430
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	289	289
Chuyển sang hàng tồn kho	(329)	(660)	(989)
Số dư cuối kỳ	4.674.824	3.310.262	7.985.086
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	23.206.676	3.062.088	26.268.764
Số dư cuối kỳ	24.382.326	2.981.314	27.363.640

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của một công ty con của công ty mẹ của Công ty.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 33.



Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

19. 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	1.255.909	959.231
Tăng trong kỳ	1.436.607	42.011
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.871.778)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(4.362)	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(455)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(11.417)	-
Số dư cuối kỳ	804.504	1.001.242

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 Mỹ Tho	-	294.176
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	237.588
Khách sạn Bắc Ninh	191.980	172.377
Dự án Vincom Quảng Trị	149.295	68.064
Dự án Vincom Điện Biên	139.787	138.435
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Dự án Vincom+ Sông Công	111.308	111.268
Các dự án khác	76.484	98.351
	804.504	1.255.909

Trong kỳ, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 9.536 triệu VND (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 6.378 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

20. 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	41.732	27.612
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	1.306	1.645
Khác	20.055	12.462
	63.093	41.719

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê mặt bằng	232.682	237.787
Chi phí sửa chữa lớn	108.927	131.130
Công cụ và dụng cụ	11.448	19.262
Các khoản khác	3.718	7.108
	356.775	395.287

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 bao gồm 232.682 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2022: 237.787 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

	Thuế suất	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Doanh thu chưa thực hiện	20%	6.951	6.951
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081	9.081
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		16.032	16.032
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	36.810	37.250
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	22.766	23.271
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.317	10.346
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.336
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		75.229	76.203

22. Lợi thế thương mại

	Triệu VND
Giá gốc	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	725.837
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	464.226
Khấu hao trong kỳ	36.292
Số dư cuối kỳ	500.518
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu kỳ	261.611
Số dư cuối kỳ	225.319

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

23. Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>	271.446	263.376
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	137.946	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	84.740	82.575
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	25.857	118.663
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	20.628	9.296
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	20.947
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	2.013
Các bên liên quan khác	2.275	29.882
<i>Các bên thứ ba</i>	268.297	262.807
Các nhà cung cấp khác	268.297	262.807
	539.743	526.183

24. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	130.639	187.547
Trả trước khác	20.382	90.632
	151.021	278.179

25. 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 thu nhập doanh nghiệp	74.524	309.817	(197.444)	186.897
Thuế giá trị gia tăng	56.149	243.918	(214.625)	85.442
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	355.581	42.012	(396.972)	621
Thuế thu nhập cá nhân	3.288	19.819	(20.626)	2.481
Thuế khác	106	108	(214)	-
	489.648	615.674	(829.881)	275.441

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

26. Chi phí phải trả

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng trích trước	177.640	272.951
Chi phí lãi vay phải trả	62.559	65.008
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	58.160	66.414
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	6.222	44.997
Chi phí khác	177.029	179.494
	<hr/>	<hr/>
	481.610	628.864
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan khác	1.332	4.083
	<hr/>	<hr/>

27. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	59.836	65.797
Doanh thu nhận trước từ các dịch vụ khác	522	25.574
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	60.358	91.371
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	157.824	165.903
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(59.836)	(65.797)
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	97.988	100.106
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	18.532	19.311
Các bên liên quan khác	77	575
	<hr/>	<hr/>
	18.609	44.957
	<hr/>	<hr/>

28. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	248.063	225.117
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	403.040	423.536
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	93.747	91.846
Đặt cọc thi công mặt bằng	40.336	50.386
Cổ tức phải trả	2.233	2.233
Phải trả khác	55.579	45.870
	<hr/>	<hr/>
	842.998	838.988
	<hr/>	<hr/>

(b) Phải trả dài hạn khác

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.331.637	1.225.755
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(403.040)	(423.536)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	46.134	36.151
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.154.731	1.018.370
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(c) Phải trả khác cho các bên liên quan

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	45.093	1.168
Công ty Cổ phần Vinhomes	19.455	14.491
Công ty Cổ phần Vinschool	7.263	3.391
Phải trả các công ty liên quan khác	4.756	1.980
	76.567	21.030
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	184.774
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast	44.494	40.362
Công ty Cổ phần Vinschool	7.263	3.872
Phải trả các công ty liên quan khác	4.980	4.314
	239.204	233.322

29. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính

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

	Giá trị ghi sổ và số	Biến động trong kỳ		Giá trị ghi sổ và số
	có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	có khả năng trả nợ
	1/1/2022	Triệu VND	Triệu VND	30/6/2022
	Triệu VND		Triệu VND	Triệu VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	1.038.507	-	1.038.507
Nợ thuê tài chính đáo hạn trong vòng 12 tháng từ bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	19.887	10.698	(10.698)	19.887
	19.887	1.049.205	(10.698)	1.058.394

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.073	191.819
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	2.981.668	2.965.992
	<hr/> 3.173.741	<hr/> 3.157.811
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.058.394)	(19.887)
	<hr/> 2.115.347	<hr/> 3.137.924

(i) Nợ thuê tài chính

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

30/6/2022

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	90.401	27.473	62.928
Sau 5 năm	470.889	361.631	109.258
	<hr/> 582.687	<hr/> 390.614	<hr/> 192.073

1/1/2022

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND	Tiền lãi thuê Triệu VND	Nợ gốc Triệu VND
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	89.332	27.145	62.187
Sau 5 năm	482.657	372.912	109.745
	<hr/> 593.386	<hr/> 401.567	<hr/> 191.819

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp

Đơn vị tư vấn phát hành	30/6/2022 Triệu VND	1/1/2022 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	2.981.668	2.965.992	Ngày 17 tháng 4 năm 2023, ngày 27 tháng 4 năm 2023 và ngày 26 tháng 8 năm 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

30. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	14.040	15.091
Dự phòng trong kỳ	193	1.066
Số dư cuối kỳ	14.233	16.157

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

31. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết Triệu VND	Thặng dư vốn cổ phần Triệu VND	Cổ phiếu quỹ Triệu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Triệu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Triệu VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát Triệu VND	Tổng cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	7.974.003	34.324	29.335.816
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.168.448	317	1.168.765
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.142.451	34.641	30.504.581
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	9.288.513	34.827	30.650.829
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.150.408	325	1.150.733
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.420)	10.438.921	35.152	31.801.562

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

32. **Vốn cổ phần**

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

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

33. **Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

(a) **Cam kết thuê**

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

Công ty và các công ty con hiện 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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	4.010.407	3.772.387
Trong vòng 2 đến 5 năm	7.798.786	7.091.877
Sau 5 năm	5.478.078	5.399.071
	17.287.271	16.263.335

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	30/6/2022	1/1/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	153.553	138.770
Trong vòng 2 đến 5 năm	460.262	491.562
Sau 5 năm	2.479.365	2.783.072
	3.093.180	3.413.404

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này ước tính là 1.583.423 triệu VND (1/1/2022: 543.830 triệu VND).

(c) Các cam kết khác

(i) Cam kết theo hợp đồng hợp tác đầu tư

Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi chung là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh này giữa Công ty và các công ty con và các đối tác đầu tư, Công ty và các công ty con có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Công ty và các công ty con cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số trung tâm thương mại tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Công ty và các công ty con chuyển tiền cho các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các 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 và các công ty con cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các trung tâm thương mại và chia lại một phần lợi nhuận cho các đối tác đầu tư.

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

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 và các công ty con, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 70.455 triệu VND (1/1/2022: 158.790 triệu VND) cho các đối tác đầu tư này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã ký thỏa thuận để chuyển nhượng một phần tài sản thuộc Tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau đây cho đối tác doanh nghiệp vào ngày 20 tháng 7 năm 2012:

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

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

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

34. 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 chuyển nhượng bất động sản	92.617	548.049
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.068.613	3.081.666
▪ Doanh thu khác	57.761	107.061
Doanh thu thuần	3.218.991	3.736.776

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

35. 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 chuyển nhượng bất động sản	55.140	301.429
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.441.616	1.471.555
▪ Giá vốn khác	49.743	165.995
	<hr/>	<hr/>
	1.546.499	1.938.979
	<hr/>	<hr/>

36. 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, cho vay và các khoản đặt cọc	207.242	221.197
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	72
	<hr/>	<hr/>
	207.242	221.269
	<hr/>	<hr/>

37. 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 và lãi thuê tài chính	158.583	279.095
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	19.015	25.285
Chi phí tài chính khác	-	1.696
	<hr/>	<hr/>
	177.598	306.076
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

38. Chi phí bán hàng

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tiếp thị	46.953	53.603
Chi phí nhân viên	22.595	21.098
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	14.164	64.564
Chi phí khấu hao	3.294	3.485
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	134	109
Chi phí khác	1.048	670
	<hr/>	<hr/>
	88.188	143.529
	<hr/>	<hr/>

39. 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	55.945	52.416
Chi phí nhân viên	41.873	21.792
Chi phí khấu hao	40.682	40.025
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	23.946	5.251
Dự phòng phải thu khó đòi	26.174	24.482
Chi phí khác	3.874	771
	<hr/>	<hr/>
	192.494	144.737
	<hr/>	<hr/>

40. Thu nhập khác

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	10.362	12.237
Các khoản khác	29.329	28.991
	<hr/>	<hr/>
	39.691	41.228
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

41. 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 xây dựng và phát triển bất động sản	28.526	71.651
Chi phí nhân viên	210.511	185.588
Chi phí khấu hao và phân bổ	703.147	750.149
Chi phí dịch vụ mua ngoài	742.061	848.078
Chi phí khác	116.322	142.315

42. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Kỳ hiện hành	310.386	295.444
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại		
Hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(974)	(999)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	309.412	294.445

(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	1.460.145	1.463.210
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	292.029	292.642
Phân bổ lợi thế thương mại	7.258	7.258
Chi phí không được khấu trừ thuế	7.885	317
Các khoản điều chỉnh khác	2.240	(5.772)
	309.412	294.445

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế.

43. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo là 1.150.408 triệu VND (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 1.168.448 triệu VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 2.272.318.410 cổ phiếu (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 2.272.318.410 cổ phiếu), chi tiết như sau:

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	1.150.408	1.168.448

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ – hiện đang lưu hành	2.272.318.410	2.272.318.410

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2022	30/6/2021
	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	506	514

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

44. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Các điều kiện và điều khoản của giao dịch với các bên liên quan:

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

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

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	62.371	59.686
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.040.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	181.993
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	144.284	132.264
Mua hàng hóa và dịch vụ	57.123	53.628
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	242.172
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Cho vay	-	1.250.000
Thu hồi gốc cho vay	-	1.250.000
Lãi cho vay phải thu	-	49.657
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.468	41.540
Mua hàng hóa và dịch vụ	7.978	21.260
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Vinfast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.749	84.280
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cho vay	2.800.000	-
Thu hồi gốc cho vay	3.095.000	-
Lãi cho vay	48.727	-
Công ty Cổ phần Vinschool		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.802	19.296

Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2022 Triệu VND	30/6/2021 Triệu VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	192.118
Lãi phải thu	38.575	55.465
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	131.396
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm		
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	41.656
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Lãi phải thu	32.601	32.601
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Lãi phải thu	8.083	8.083
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	16.959	11.348



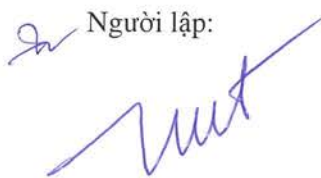
Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (tiếp theo)

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

45. 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 hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đối với số liệu trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh liên quan; và từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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

