

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

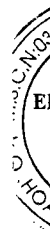
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến
ngày 15 tháng 9 năm 2017



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo kiểm toán độc lập	1 - 2
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	3
Thuyết minh Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	4 - 5





**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61032954/19655858

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần tại ngày 15 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), được lập ngày 15 tháng 9 năm 2017 và được trình bày từ trang 3 đến trang 5, và các thuyết minh báo cáo kèm theo (sau đây gọi chung là "Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần"). Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này đã được Ban Giám đốc Công ty lập theo cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty theo cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần tại ngày 15 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở trình bày và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 của Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.





Building a better
working world

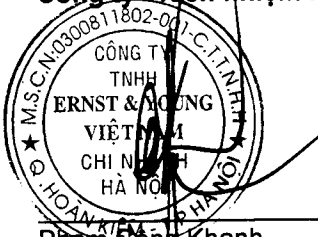
Chính sách kế toán

Không phủ nhận ý kiến trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.2 của Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần, trong đó mô tả chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần. Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này được lập để giúp Công ty đáp ứng các yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước như được trình bày tại Thuyết minh số 2.1.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 15 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017, cũng như cho bất kỳ thời điểm nào trong kỳ, chưa được kiểm toán.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Công Khanh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1

Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 15 tháng 9 năm 2017

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>21.091.724.950.000</u>
		21.091.724.950.000
Thay đổi trong kỳ	3	
- Tăng từ chuyển đổi khoản vay		419.200.000.000
- Giảm do mua lại cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu quỹ và hủy các cổ phiếu quỹ này		<u>(2.500.137.620.000)</u>
Số dư tại ngày 15 tháng 9 năm 2017		
- Vốn cổ phần đã phát hành		<u>19.010.787.330.000</u>
		19.010.787.330.000



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 15 tháng 9 năm 2017

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 Cơ sở trình bày

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 2.2 của báo cáo này. Các chính sách kế toán này được Công ty xây dựng dựa trên Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty lập Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này để nộp cho các cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của pháp luật cho mục đích chuyển đổi khoản vay chuyển đổi được phát hành trong năm 2013 và 2014 sang cổ phiếu ưu đãi của Công ty, đồng thời, Công ty mua lại một phần cổ phiếu ưu đãi làm cổ phiếu quỹ. Sau đó, Công ty thực hiện hủy cổ phiếu quỹ là cổ phiếu ưu đãi được mua lại nói trên.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày vốn cổ phần theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

2.2 Chính sách kế toán áp dụng

Công ty sử dụng các chính sách kế toán sau để lập Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần:

- ▶ vốn cổ phần đã phát hành được góp bằng tiền và được ghi nhận theo số tiền thực góp;
- ▶ vốn cổ phần đã phát hành được góp bằng tài sản phi tiền tệ được ghi nhận theo giá trị thỏa thuận giữa các cổ đông tại ngày góp vốn;
- ▶ vốn cổ phần đã phát hành được góp bằng việc chuyển đổi khoản vay chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty được ghi nhận theo giá trị khoản vay được chuyển đổi và được ghi nhận theo công thức sau đây:

Vốn cổ phần đã phát hành tăng thêm = số lượng cổ phiếu ưu đãi được phát hành tăng thêm (X) mệnh giá mỗi cổ phiếu ưu đãi.

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu ưu đãi được phát hành tăng thêm = (giá trị khoản vay được chuyển đổi bằng đồng đô la Mỹ (X) tỷ giá hối đoái giữa đồng đô la Mỹ và VND được thỏa thuận giữa các bên là 20.960)/10.000 VND;
- Mệnh giá mỗi cổ phiếu ưu đãi là 10.000 VND/cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 15 tháng 9 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

2.2 Chính sách kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ Khi hủy cổ phiếu quỹ là cổ phiếu ưu đãi, vốn cổ phần đã phát hành được ghi giảm bằng số lượng cổ phiếu quỹ được hủy (X) mệnh giá mỗi cổ phiếu. Phần chênh lệch giữa giá trị mệnh giá của số cổ phiếu quỹ được hủy và giá thực tế mua lại cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu quỹ, được hạch toán vào thặng dư vốn cổ phần.

3. THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Theo điều khoản của các hợp đồng phát hành khoản vay chuyển đổi bằng đồng đô la Mỹ được ký kết trong năm 2013 và 2014 giữa Công ty với các bên cho vay, các bên cho vay có quyền chuyển đổi các khoản cho vay này thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty vào bất kỳ thời điểm nào sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phiếu ưu đãi bởi Công ty cho các bên cho vay; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014.

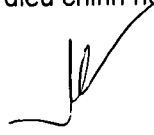
Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VCR JSC ngày 18 tháng 8 năm 2017 và Thông báo chuyển đổi của các bên cho vay ngày 24 tháng 8 năm 2017, các bên cho vay đã hoàn tất chuyển đổi các khoản cho vay với tổng mệnh giá là 20.000.000 đô la Mỹ thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty vào ngày 12 tháng 9 năm 2017. Theo đó, khoản vay chuyển đổi này được chuyển đổi thành 41.920.000 cổ phiếu ưu đãi theo giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu, đồng thời làm tăng vốn cổ phần đã phát hành của Công ty thêm 419.200.000.000 VND. Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 ngày 12 tháng 9 năm 2017 cập nhật thay đổi tăng vốn điều lệ liên quan đến giao dịch phát hành thêm cổ phiếu ưu đãi nói trên.


Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty số 12/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VCR JSC ngày 9 tháng 9 năm 2017, Công ty đã sử dụng nguồn thặng dư vốn cổ phần để mua lại một phần số cổ phiếu ưu đãi vào ngày 14 tháng 9 năm 2017 theo các thỏa thuận ký kết trong năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó giữa Công ty và các cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi. Theo đó, 250.013.762 cổ phiếu ưu đãi được mua lại với giá mua là 1 VND/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty số 14/2017/NQ-ĐHĐ-VCR JSC ngày 14 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc hủy số cổ phiếu quỹ là cổ phiếu ưu đãi được mua lại nói trên vào ngày 15 tháng 9 năm 2017. Giao dịch hủy cổ phiếu quỹ này làm giảm 2.500.137.620.000 VND giá trị vốn cổ phần đã phát hành của Công ty (tương ứng với 250.013.762 cổ phiếu theo mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu). Công ty cũng đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 ngày 15 tháng 9 năm 2017 cập nhật thay đổi giảm vốn điều lệ liên quan đến giao dịch hủy cổ phiếu quỹ nói trên.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 15 THÁNG 9 NĂM 2017

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ sau ngày 15 tháng 9 năm 2017 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần.


Nguyễn Thanh Huyền
Người lập


Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng




Nguyễn Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 15 tháng 9 năm 2017

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com

