



Số: 79/2023/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 22 tháng 08 năm 2023

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 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 2023 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 22/08/2023.

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

TỔNG GIÁM ĐỐC





**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 2023

**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 22 tháng 2 năm 2023. 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 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 2023.

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 61 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 2023, 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 21 tháng 8 năm 2023



KPMG Limited  
46th Floor, Keangnam Landmark 72  
E6 Pham Hung Street, 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 2023, 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 21 tháng 8 năm 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 61.

### **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 2023, 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: 23-02-00171-23-2



Đàm Xuân Lâm

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2023-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2023

Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3073-2019-007-1

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023**

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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>12.223.422</b>	<b>10.534.650</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>8</b>	<b>7.515.430</b>	<b>7.019.648</b>
Tiền	111		5.494.882	180.901
Các khoản tương đương tiền	112		2.020.548	6.838.747
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>99.541</b>	<b>97.426</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	9	99.541	97.426
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.462.240</b>	<b>1.404.486</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	1.178.885	1.115.127
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	54.479	99.471
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	421.451	381.573
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(192.575)	(191.685)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>14</b>	<b>1.451.574</b>	<b>1.178.127</b>
Hàng tồn kho	141		1.451.574	1.178.127
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.694.637</b>	<b>834.963</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	20(a)	139.362	119.002
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		39.134	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		721	8.775
Tài sản ngắn hạn khác	155	15	1.515.420	657.420

*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 2023 (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)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2023 Triệu VND</b>	<b>1/1/2023 Triệu VND</b>
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>31.970.731</b>	<b>32.166.438</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.617</b>	<b>8.222</b>
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	9.617	8.222
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>417.467</b>	<b>418.007</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	16	396.148	407.364
<i>Nguyên giá</i>	222		631.563	628.672
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(235.415)	(221.308)
Tài sản cố định vô hình	227	17	21.319	10.643
<i>Nguyên giá</i>	228		76.186	63.007
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(54.867)	(52.364)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>18</b>	<b>25.836.201</b>	<b>26.514.396</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		35.180.083	35.199.059
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(9.343.882)	(8.684.663)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>704.824</b>	<b>699.496</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	704.824	699.496
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.002.622</b>	<b>4.526.317</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	20(b)	459.342	477.603
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21	91.443	74.337
Tài sản dài hạn khác	268	15	4.298.582	3.785.350
Lợi thế thương mại	269	22	153.255	189.027
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>44.194.153</b>	<b>42.701.088</b>

*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 2023 (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)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>30/6/2023 Triệu VND</b>	<b>1/1/2023 Triệu VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>8.751.494</b>	<b>9.276.398</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.253.990</b>	<b>5.819.458</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	23	766.177	724.826
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	24	1.447.231	1.215.154
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25	1.246.823	832.693
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	26	625.556	726.984
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	27(a)	48.663	83.196
Phải trả ngắn hạn khác	319	28(a)	1.089.178	1.160.973
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	29(a)	19.887	1.065.371
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	30	7.579	7.365
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896	2.896
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.497.504</b>	<b>3.456.940</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	27(b)	118.601	124.011
Phải trả dài hạn khác	337	28(b)	1.171.990	1.137.374
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	29(b)	2.133.632	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	73.281	74.255

*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 2023 (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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>35.442.659</b>	<b>33.424.690</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>31</b>	<b>35.442.659</b>	<b>33.424.690</b>
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		(53.137)	(53.137)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.091.623	12.064.570
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.064.570	9.288.513
- LNST kỳ này/năm nay	421b		2.027.053	2.776.057
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		23.264	32.348
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>44.194.153</b>	<b>42.701.088</b>

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương  
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 2023**

**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	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	34	4.116.103	3.218.991
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	34	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>34</b>	<b>4.116.103</b>	<b>3.218.991</b>
Giá vốn hàng bán	11	35	1.738.369	1.546.499
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>2.377.734</b>	<b>1.672.492</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	501.969	207.242
Chi phí tài chính	22	37	180.408	177.598
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		180.408	177.598
Chi phí bán hàng	25	38	72.717	88.188
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	39	152.842	192.494
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.473.736</b>	<b>1.421.454</b>
Thu nhập khác	31	40	84.927	39.691
Chi phí khác	32	41	41.489	1.000
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>43.438</b>	<b>38.691</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>2.517.174</b>	<b>1.460.145</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	43	510.640	310.386
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	43	(18.080)	(974)
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b> (mang sang trang tiếp theo)	<b>60</b>		<b>2.024.614</b>	<b>1.150.733</b>

*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 2023 (tiếp theo)**

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> <b>(60 = 50 - 51 - 52)</b> <b>(mang từ trang trước sang)</b>	<b>60</b>		<b>2.024.614</b>	<b>1.150.733</b>
<b>Phân bổ cho:</b>				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.024.435	1.150.408
Cổ đông không kiểm soát	62		179	325
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	44	891	506

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương  
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 2023 (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	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		2.517.174	1.460.145
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		733.276	703.147
Các khoản dự phòng	03		1.104	25.185
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(502.132)	(207.250)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		180.408	177.598
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>2.929.830</b>	<b>2.158.825</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		75.596	(52.315)
Biến động hàng tồn kho	10		(273.447)	27.377
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		235.205	(229.927)
Biến động chi phí trả trước	12		(3.460)	15.176
			<b>2.963.724</b>	<b>1.919.136</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(170.766)	(163.270)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(212.766)	(197.444)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.580.192</b>	<b>1.558.422</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.950.550)	(331.970)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		543.768	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		1.245	8
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		-	(101.676)
Tiền thu hồi cho vay và bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		-	295.000
Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay	27		381.825	194.585
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.023.712)</b>	<b>55.947</b>

*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 2023 (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	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.050.000)	-
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.698)	(10.698)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(1.060.698)</b>	<b>(10.698)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>		<b>495.782</b>	<b>1.603.671</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>7.019.648</b>	<b>3.297.060</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>8</b>	<b>7.515.430</b>	<b>4.900.731</b>

Ngày 21 tháng 8 năm 2023

Người lập:

  
 Nguyễn Thị Lan Hương  
 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 2023**

**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 2023 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 2023 (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 2023, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián tiếp (1/1/2023: 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty con sở hữu gián 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	
			30/6/2023	1/1/2023
<b>Các công ty con sở hữu trực tiếp</b>				
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.	99,90%	98,01%
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81	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.	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>				
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%	99,90%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty và các công ty con có 2.118 nhân viên (1/1/2023: 2.364 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 2023 (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 2023.

### **(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 44.

## **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 2023 (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 2023 (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) 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 chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển 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 2023 (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 ước tính để bán sản phẩm.

Công ty và các công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**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 2023 (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 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	2 – 15 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 15 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 2023 (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 hoặc triển khai tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

**(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 2023 (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***

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Khoản dự phòng được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

**(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 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 2023 (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)**

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

**(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 năm 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 2023 (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;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 2023 (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 chỉ 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 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 2023 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 2023 (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 2023 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.

**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 2023 (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)*

**6. Các thay đổi trong cơ cấu của Công ty và các công ty con**

Không có sự thay đổi nào trong cơ cấu của Công ty và các công ty con kể từ khi kết thúc kỳ kế toán năm gần nhất có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

**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 chuyên 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 khi 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 2023 (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)*

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	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	199.961	3.856.654	59.488	4.116.103	-	4.116.103
Doanh thu giữa các bộ phận	-	110.241	123.034	233.275	(233.275)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>199.961</b>	<b>3.966.895</b>	<b>182.522</b>	<b>4.349.378</b>	<b>(233.275)</b>	<b>4.116.103</b>
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>61.956</b>	<b>2.109.880</b>	<b>(1.196)</b>	<b>2.170.640</b>	<b>(18.465)</b>	<b>2.152.175</b>
Doanh thu hoạt động tài chính						501.969
Chi phí tài chính						180.408
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.473.736
Thu nhập khác						84.927
Chi phí khác						41.489
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						492.560
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.024.614

**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 2023 (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)

Thông tin về doanh thu, chi phí, kết quả kinh doanh và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

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)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>92.616</b>	<b>3.112.501</b>	<b>210.208</b>	<b>3.415.325</b>	<b>(196.334)</b>	<b>3.218.991</b>
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>17.749</b>	<b>1.369.514</b>	<b>156.994</b>	<b>1.544.257</b>	<b>(152.447)</b>	<b>1.391.810</b>
Doanh thu hoạt động tài chính						207.242
Chi phí tài chính						177.598
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>						<b>1.421.454</b>
Thu nhập khác						39.691
Chi phí khác						1.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						309.412
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>1.150.733</b>

**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 2023 (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)

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

**Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023**

	<b>Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản Triệu VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND</b>	<b>Khác Triệu VND</b>	<b>Hợp nhất Triệu VND</b>
Tài sản bộ phận	1.750.073	34.246.216	266.813	36.263.102
Tài sản không phân bổ				7.931.051
<b>Tổng tài sản</b>				<b>44.194.153</b>
Nợ phải trả bộ phận	2.853.332	2.071.610	284.308	5.209.250
Nợ phải trả không phân bổ				3.542.244
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>8.751.494</b>
<b>Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>				
Chi tiêu vốn	-	43.186	-	43.186
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	10.723	6.368	17.091
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	38.275	-	38.275
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	676.551	-	676.551

**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 2023 (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)*

Thông tin về tài sản, nợ phải trả và các thông tin khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty con và các công ty con tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 như sau:

<b>Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023</b>	<b>Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản Triệu VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan Triệu VND</b>	<b>Khác Triệu VND</b>	<b>Hợp nhất Triệu VND</b>
Tài sản bộ phận	1.522.424	33.584.567	281.761	35.388.752
Tài sản không phân bổ				7.312.336
<b>Tổng tài sản</b>				<b>42.701.088</b>
Nợ phải trả bộ phận	2.614.351	2.218.703	278.346	5.111.400
Nợ phải trả không phân bổ				4.164.998
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>9.276.398</b>
<b>Cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>				
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 2023 (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:

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.515.430	7.019.648
Đầu tư tài chính ngắn hạn	99.541	97.426
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	171.850	51.707
Chi hộ phải thu	12.932	10.677
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	39.134	49.766
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	721	8.775
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	91.443	74.337
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	7.931.051	7.312.336
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	1.246.823	832.693
Lãi trái phiếu phải trả	68.621	71.365
Cổ tức phải trả	-	14
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	19.887	1.065.371
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.133.632	2.121.300
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	73.281	74.255
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	3.542.244	4.164.998
	<hr/>	<hr/>

**(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý**

Công ty và công ty con không báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Giám đốc xác định rằng Công ty và các công ty con hoạt động chỉ trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

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

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền đang chuyển	2	146
Tiền gửi ngân hàng	5.494.880	180.755
Các khoản tương đương tiền	2.020.548	6.838.747
	<hr/>	<hr/>
	7.515.430	7.019.648
	<hr/>	<hr/>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 3,8% – 4,8% (1/1/2023: từ 5,1% – 6,0%); 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 8,5%/năm (1/1/2023: 8,5%/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 2023 (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**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	99.541	97.426

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất năm trong khoảng từ 5,7% – 8,5%/năm (1/1/2023: từ 3,9% – 10,7%/năm).

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

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	1.051.151	906.945
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	124.203	194.112
Khác	3.531	14.070
	<b>1.178.885</b>	<b>1.115.127</b>

Trong đó:

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	74.567	53.084
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	58.944	99.762
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast	148	17.382
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	143	64.553
Các bên liên quan khác	16.919	13.875
<i>Bên thứ ba:</i>		
Phải thu từ một khách hàng	208.665	146.662
Các khách hàng khác	819.499	719.809
	<b>1.178.885</b>	<b>1.115.127</b>

**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 2023 (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**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Các bên liên quan:</i>		
Các bên liên quan khác	-	4.052
<i>Bên thứ ba:</i>		
Các nhà cung cấp khác	54.479	95.419
	<hr/>	<hr/>
	54.479	99.471
	<hr/>	<hr/>

**12. Phải thu khác**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác:**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Phải thu cho mục đích đầu tư	210.387	295.076
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng và đặt cọc khác	171.850	51.707
Đặt cọc cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	7.945	7.945
Chi hộ phải thu	12.932	10.677
Khác	18.337	16.168
	<hr/>	<hr/>
	421.451	381.573
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<i>Công ty mẹ:</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	118.355	112.456
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	132.209	132.277
Công ty Cổ phần Vinhomes	79.470	41.461
Công ty Cổ phần Vinpearl	16.764	10.192
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	10.074	10.074
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	40.327	5.584
Các bên liên quan khác	3.647	1.710
	<hr/>	<hr/>
	400.846	313.754
	<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 2023 (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**

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Đặt cọc thuê văn phòng và trung tâm thương mại	9.617	8.222

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

	30/6/2023		1/1/2023	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Nợ quá hạn đã trích lập dự phòng	541.593	192.575	563.090	191.685

Không có khoản nợ quá hạn từ khách hàng nào chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn đã trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 1 tháng 1 năm 2023.

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
Số dư đầu kỳ	191.685	159.331
Tăng trong kỳ	890	26.174
Sử dụng trong kỳ	-	(1.182)
Số dư cuối kỳ	192.575	184.323

**14. Hàng tồn kho**

	30/6/2023		1/1/2023	
	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	1.423.213	-	1.130.619	-
Thành phẩm bất động sản	17.676	-	24.477	-
Hàng tồn kho khác	10.685	-	23.031	-
	1.451.574	-	1.178.127	-

**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 2023 (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**

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	1.515.420	657.420
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	4.298.582	3.785.350
	5.814.002	4.442.770

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**

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.203.582	3.622.350
<i>Các bên liên quan khác:</i>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.090.000	-
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	1.357.420	657.420
	5.814.002	4.442.770

**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 2023 (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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	271.258	305.066	26.758	25.590	628.672
Tăng trong kỳ	-	1.389	-	-	1.389
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	5.068	-	-	5.068
Thanh lý, xóa sổ	-	(120)	(84)	(2.665)	(2.869)
Giảm khác	-	(697)	-	-	(697)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>271.258</b>	<b>310.706</b>	<b>26.674</b>	<b>22.925</b>	<b>631.563</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	25.110	163.788	16.986	15.424	221.308
Khấu hao trong kỳ	1.736	12.432	1.719	1.204	17.091
Thanh lý, xóa sổ	-	(120)	(84)	(2.665)	(2.869)
Giảm khác	-	(115)	-	-	(115)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>26.846</b>	<b>175.985</b>	<b>18.621</b>	<b>13.963</b>	<b>235.415</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	246.148	141.278	9.772	10.166	407.364
Số dư cuối kỳ	244.412	134.721	8.053	8.962	396.148

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 95.267 triệu VND (1/1/2023: 83.683 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 2023 (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**

	<b>Phần mềm máy vi tính Triệu VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu kỳ	63.007
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.179
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	76.186
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	52.364
Khấu hao trong kỳ	2.503
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	54.867
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu kỳ	10.643
Số dư cuối kỳ	21.319
	<hr/> <hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 46.240 triệu VND (1/1/2023: 46.240 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 2023 (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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	28.702.542	6.496.517	35.199.059
Tăng trong kỳ	3.489	-	3.489
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.254	-	3.254
Chuyển từ hàng tồn kho	3.798	-	3.798
Giảm khác	(29.517)	-	(29.517)
Số dư cuối kỳ	28.683.566	6.496.517	35.180.083
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	5.079.089	3.605.574	8.684.663
Khấu hao trong kỳ	393.442	283.109	676.551
Giảm khác	(17.332)	-	(17.332)
Số dư cuối kỳ	5.455.199	3.888.683	9.343.882
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu kỳ	23.623.453	2.890.943	26.514.396
Số dư cuối kỳ	23.228.367	2.607.834	25.836.201

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 2023, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu phát hành của Công ty và khoản vay của một công ty liên quan.

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

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



**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 2023 (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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	699.496	1.255.909
Tăng trong kỳ	38.308	1.436.607
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.254)	(1.871.778)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(5.068)	-
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(13.179)	(4.362)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(455)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(11.417)
Giảm khác	(11.479)	-
	<hr/>	
Số dư cuối kỳ	704.824	804.504
	<hr/>	

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

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Dự án Khách sạn Bắc Ninh	212.291	200.140
Dự án Vincom Điện Biên	151.788	129.661
Dự án Vincom Quảng Trị	136.243	121.660
Dự án Vincom Plaza Biên Hòa 2	135.650	135.650
Các dự án khác	68.852	112.385
	<hr/>	
	704.824	699.496
	<hr/>	

Trong kỳ, chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang có giá trị là 8.033 triệu VND (30/6/2022: 9.536 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 2023 (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**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	118.946	90.506
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	20.416	28.496
	139.362	119.002
	139.362	119.002

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Chi phí thuê mặt bằng	320.947	327.319
Chi phí sửa chữa lớn	116.314	131.076
Công cụ và dụng cụ	13.970	12.711
Các khoản khác	8.111	6.497
	459.342	477.603
	459.342	477.603

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm 222.473 triệu VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2023: 227.578 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 2023 (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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>			
Giảm giá tiền thuê	20%	25.677	46.357
Doanh thu chưa thực hiện	20%	4.193	6.951
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1%	13.565	11.948
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	20%	11.586	-
Chênh lệch từ các khoản trích trước	20%	27.340	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.082	9.081
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		<b>91.443</b>	<b>74.337</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</b>			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	35.930	36.370
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	21.756	22.261
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.259	10.288
Chi phí khấu hao	20%	5.336	5.336
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		<b>73.281</b>	<b>74.255</b>

**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 2023 (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)

**22. Lợi thế thương mại**

	Triệu VND
<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	725.837
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu kỳ	536.810
Khấu hao trong kỳ	35.772
Số dư cuối kỳ	572.582
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Số dư đầu kỳ	189.027
Số dư cuối kỳ	153.255

**23. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
<i>Các bên liên quan</i>	351.358	388.024
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	129.095	126.694
Công ty Cổ phần Vinpearl	64.592	77.932
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	33.343	59.379
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm	73.025	87.612
Công ty Cổ phần Vinhomes	43.179	25.666
Các bên liên quan khác	8.124	10.741
<i>Các bên thứ ba</i>	414.819	336.802
Các nhà cung cấp khác	414.819	336.802
	766.177	724.826

**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 2023 (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)*

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

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	1.356.355	1.194.835
Trả trước từ khách thuê cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	87.873	18.671
Trả trước khác	3.003	1.648
	<hr/>	<hr/>
	1.447.231	1.215.154
	<hr/>	<hr/>

**25. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b> <b>Triệu VND</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ</b> <b>Triệu VND</b>	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	721.108	510.772	(212.766)	1.019.114
Thuế giá trị gia tăng	95.247	241.531	(150.548)	186.230
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	11.771	2.882	(14.349)	304
Thuế thu nhập cá nhân	3.914	24.980	(21.505)	7.389
Thuế khác	653	35.476	(2.343)	33.786
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	832.693	815.641	(401.511)	1.246.823
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

**26. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Chi phí xây dựng trích trước	179.184	235.342
Chi phí bán hàng phải trả	32.929	73.945
Chi phí lãi vay phải trả	68.621	71.365
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	43.899	15.890
Chi phí khác	300.923	330.442
	<hr/>	<hr/>
	625.556	726.984
	<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 2023 (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 phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Các bên liên quan khác	17.845	23.018

**27. Doanh thu chưa thực hiện**

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

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	48.663	83.196

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

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư, cung cấp các dịch vụ liên quan và các dịch vụ khác	167.264	207.207
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(48.663)	(83.196)
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	118.601	124.011

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

	<b>30/6/2023</b> <b>Triệu VND</b>	<b>1/1/2023</b> <b>Triệu VND</b>
Công ty Cổ phần Vinpearl	30.870	31.126
Công ty Cổ phần Vinhomes	-	25.071
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	17.470	18.291
	48.340	74.488

**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 2023 (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)

**28. Phải trả khác**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	461.755	453.952
Đặt cọc thuê văn phòng, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	442.810	441.421
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	100.535	97.930
Đặt cọc thi công mặt bằng	39.723	41.499
Cổ tức phải trả	-	14
Phải trả khác	44.355	126.157
	<hr/>	<hr/>
	1.089.178	1.160.973
	<hr/>	<hr/>

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại	1.389.718	1.352.736
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng – trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(442.810)	(441.421)
Phải trả về đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	180.000	180.000
Các khoản đặt cọc khác	45.082	46.059
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.171.990	1.137.374
	<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 2023 (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**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes	14.331	79.828
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	10.889	4.144
Phải trả các công ty liên quan khác	1.831	1.386
	<hr/>	<hr/>
	27.051	85.358
	<hr/>	<hr/>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinpearl	182.467	182.467
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	48.459	44.978
Công ty Cổ phần Vinschool	6.480	7.263
Phải trả các công ty liên quan khác	3.285	5.088
	<hr/>	<hr/>
	240.691	239.796
	<hr/>	<hr/>

**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 có khả năng trả nợ 1/1/2023 Triệu VND	Biến động trong kỳ		Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ 30/6/2023 Triệu VND
		Tăng Triệu VND	Giảm Triệu VND	
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	1.045.484	4.516	(1.050.000)	-
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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1.065.371	15.214	(1.060.698)	19.887
	<hr/>	<hr/>	<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 2023 (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**

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Nợ thuê tài chính dài hạn từ một bên liên quan (i)	192.641	192.347
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn (ii)	1.960.878	2.994.324
	2.153.519	3.186.671
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.887)	(1.065.371)
	2.133.632	2.121.300
	2.133.632	2.121.300

**(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:

**30/6/2023**

	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND</b>	<b>Tiền lãi thuê Triệu VND</b>	<b>Nợ gốc Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	92.541	27.993	64.548
Sau 5 năm	447.353	339.147	108.206
	561.291	368.650	192.641
	561.291	368.650	192.641

**1/1/2023**

	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính Triệu VND</b>	<b>Tiền lãi thuê Triệu VND</b>	<b>Nợ gốc Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	21.397	1.510	19.887
Trong vòng 2 đến 5 năm	91.471	27.756	63.715
Sau 5 năm	459.121	350.376	108.745
	571.989	379.642	192.347
	571.989	379.642	192.347

**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 2023 (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**

<b>Đơn vị tư vấn phát hành</b>	<b>30/6/2023 Triệu VND</b>	<b>1/1/2023 Triệu VND</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Lãi suất năm</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	1.960.878	2.994.324	Ngày 26/8/2025	Lãi suất trái phiếu áp dụng cho bốn kỳ tính lãi đầu tiên là 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 trung bình lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng 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 3,5% (1/1/2023: 3,25% - 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 2023 (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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	7.365	14.040
Dự phòng trong kỳ	214	193
Số dư cuối kỳ	7.579	14.233

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 2023 (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 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
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>23.288.184</b>	<b>46.983</b>	<b>(1.954.258)</b>	<b>(53.420)</b>	<b>10.438.921</b>	<b>35.152</b>	<b>31.801.562</b>
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	(53.137)	12.064.570	32.348	33.424.690
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.024.435	179	2.024.614
Biến động khác	-	-	-	-	2.618	(9.263)	(6.645)
<b>Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>23.288.184</b>	<b>46.983</b>	<b>(1.954.258)</b>	<b>(53.137)</b>	<b>14.091.623</b>	<b>23.264</b>	<b>35.442.659</b>

**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 2023 (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:

	30/6/2023 & 1/1/2023	
	Số lượng cổ phiếu	Triệu VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	56.500.000	1.954.258
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	2.272.318.410	22.723.184
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983

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

### 33. Các cam kết

#### (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:

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	3.637.511	4.333.522
Trong vòng 2 đến 5 năm	6.892.578	8.252.667
Sau 5 năm	5.636.447	5.169.572
	16.166.536	17.755.761

**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 2023 (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:

	<b>30/6/2023</b>	<b>1/1/2023</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
Trong vòng 1 năm	197.161	181.741
Trong vòng 2 đến 5 năm	501.911	509.667
Sau 5 năm	2.643.032	2.470.480
	<hr/>	<hr/>
	3.342.104	3.161.888

**(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 200.538 triệu VND (1/1/2023: 358.672 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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty ước tính sẽ không còn phải thanh toán thêm khoản tiền nào cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận đó (1/1/2023: 775.252 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 2023 (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, công ty mẹ, 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 2052:

- 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 m<sup>2</sup>); 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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	199.961	92.617
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.856.654	3.068.613
▪ Doanh thu khác	59.488	57.761
	4.116.103	3.218.991
Doanh thu thuần	4.116.103	3.218.991

**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 2023 (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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	110.171	55.140
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.551.693	1.441.616
▪ Giá vốn khác	76.505	49.743
	<hr/>	<hr/>
	1.738.369	1.546.499
	<hr/>	<hr/>

**36. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi tiền gửi và cho vay	501.969	207.242
	<hr/>	<hr/>

**37. Chi phí tài chính**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	163.854	158.583
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	16.554	19.015
	<hr/>	<hr/>
	180.408	177.598
	<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 2023 (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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tiếp thị	27.975	46.953
Chi phí nhân viên	22.429	22.595
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	19.210	14.164
Chi phí khấu hao	2.030	3.294
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	32	134
Chi phí khác	1.041	1.048
	<hr/>	<hr/>
	72.717	88.188
	<hr/>	<hr/>

**39. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí quản lý	40.362	55.945
Chi phí nhân viên	46.936	41.873
Chi phí khấu hao	38.111	40.682
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	19.750	23.946
Dự phòng phải thu khó đòi	890	26.174
Chi phí khác	6.793	3.874
	<hr/>	<hr/>
	152.842	192.494
	<hr/>	<hr/>

**40. Thu nhập khác**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Thu nhập từ bồi thường vi phạm hợp đồng	42.619	10.362
Các khoản khác	42.308	29.329
	<hr/>	<hr/>
	84.927	39.691
	<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 2023 (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 khác**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	3.960	52
Các khoản khác	37.529	948
	41.489	1.000

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	395.964	28.526
Chi phí nhân viên	197.807	210.511
Chi phí khấu hao và phân bổ	733.276	703.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	751.851	742.061
Chi phí khác	170.823	116.322
	2.249.721	1.800.467

**43. 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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Kỳ hiện hành	510.640	310.386
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(18.080)	(974)
	492.560	309.412

**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 2023 (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) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.517.174	1.460.145
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	503.435	292.029
Phân bổ lợi thế thương mại	7.154	7.258
Chi phí không được khấu trừ thuế	11.791	7.885
Các khoản điều chỉnh khác	(29.820)	2.240
	492.560	309.412

**(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.

**44. 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 2023 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo là 2.024.435 triệu VND (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022: 1.150.408 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 2022: 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	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.024.435	1.150.408

**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 2023 (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) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Số lượng	Số lượng
	cổ phiếu	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	
	30/6/2023	30/6/2022
	VND	VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	891	506

**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 2023 (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. 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 với 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 30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	45.706	62.371
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	125.000	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	543.768	-
Lãi phải thu	103.155	-
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	140.055	144.284
Mua hàng hóa và dịch vụ	17.083	57.123
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.090.000	-
Lãi phải thu	32.252	-
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.222	31.468
Mua hàng hóa và dịch vụ	9.125	7.978
<b>Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	104.744	88.749
<b>Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast</b>		
Cho vay	5.045.000	2.800.000
Thu hồi gốc cho vay	5.045.000	3.095.000
Lãi cho vay	71.801	48.727
<b>Công ty Cổ phần Vinschool</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.247	16.802

**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 2023 (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>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2023</b>	<b>30/6/2022</b>
	<b>Triệu VND</b>	<b>Triệu VND</b>
<b>Công ty TNHH Thương mại Đầu Tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.833	10.175
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn</b>		
Lãi phải thu	-	38.575
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	700.000	-
Lãi phải thu	53.295	32.601
<b>Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</b>		
Lãi phải thu	8.083	8.083
<i>Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt</i>		
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Bà Thái Thị Thanh Hải – Chủ tịch	-	-
Bà Trần Mai Hoa – Thành viên	884	-
Bà Lê Mai Lan – Thành viên	-	-
Ông Sanjay Vinayak – Thành viên	441	427
Ông Fong Ming Huang Ernest – Thành viên	441	427
Ông Nguyễn Thế Anh – Thành viên	-	-
<b>Ban Giám đốc</b>		
Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc	7.955	7.265
Các thành viên quản lý khác	10.990	8.840
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Ông Chu Anh Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát	618	391
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

**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 2023 (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)

**46. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh được mang sang từ số liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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 21 tháng 8 năm 2023

Người lập:



Nguyễn Thị Lan Hương  
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Phạm Thị Ngọc Hà  
Giám đốc Tài chính

Số : 77/2023/CV/VCR

V/v: Giải trình báo cáo tài chính riêng và  
hợp nhất cho kỳ 6 tháng đầu năm 2023

808

Hà Nội, ngày 22 tháng 08 năm 2023

**GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ HỢP NHẤT  
CHO KỶ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023****Kính gửi:**

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

Căn cứ theo khoản 4, điều 14, chương III, Thông tư 96/2020/TT-BTC, ban hành ngày 16/11/2020 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Vincom Retail xin được giải trình các trường hợp sau:

**1. Lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với năm trước**

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kỳ 6 tháng đầu năm 2023	Kỳ 6 tháng đầu năm 2022	Chênh lệch	% tăng/ (giảm)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo riêng	406.660	248.898	157.762	63%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN báo cáo hợp nhất	2.024.613	1.150.733	873.880	76%

- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo riêng của Công ty cổ phần Vincom Retail cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 tăng 63% so với cùng kỳ năm 2022 chủ yếu do các nguyên nhân sau:
  - Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2023 tăng 53 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan tăng 161 tỷ VND; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản giảm 79 tỷ VND do không có hoạt động bán giao bất động sản trong kỳ; (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý giảm 31 tỷ
  - Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp 6 tháng đầu năm 2023 giảm 78 tỷ VND, trong đó: (i) Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan giảm 4 tỷ VND do giảm nhẹ các chi phí vận hành; (ii) Giá vốn chuyển nhượng bất động sản giảm 51 tỷ VND tương ứng với doanh thu; (iii) Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý giảm 21 tỷ VND tương ứng với doanh thu;
  - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 46 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư;
  - Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 12 tỷ VND do giảm trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.





- Lợi nhuận sau thuế TNDN trên báo cáo hợp nhất của Công ty cổ phần Vincom Retail cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 tăng 76% so với năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:
  - Doanh thu thuần 6 tháng đầu năm 2023 tăng 897 tỷ VND, trong đó: (i) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan tăng 788 tỷ VND do các TTTM mở mới trong năm 2022 và ngành bán lẻ phục hồi tốt sau khi dịch bệnh đã được kiểm soát; (ii) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 107 tỷ VND do bắt đầu bàn giao nhà phố thương mại của dự án Điện Biên.
  - Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2023 tăng 192 tỷ VND so với cùng kỳ năm 2022 tương ứng với tăng trưởng doanh thu.
  - Doanh thu hoạt động tài chính tăng 295 tỷ VND do tăng thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư.
  - Chi phí bán hàng giảm 15 tỷ VND do giảm chi phí dịch vụ mua ngoài. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 40 tỷ VND chủ yếu do giảm mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và giảm chi phí dịch vụ mua ngoài.

Trên đây là giải trình của chúng tôi về nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn tài chính 6 tháng so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL  
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN MAI HOA

