



Công ty Cổ phần Vincom Retail

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu
tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020**



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 ngày 2 tháng 1 năm 2019. 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 Nguyễn Thị Dịu | Thành viên |
| Bà Lê Mai Lan | Thành viên |
| Ông Brett Krause | Thành viên |
| Ông Fong Ming Huang Ernerst | Thành viên (từ ngày 26 tháng 5 năm 2020) |
| Ông Timothy J. Daly | Thành viên (đến ngày 5 tháng 5 năm 2020) |

Ban Giám đốc

| | |
|---------------------|--------------------|
| Bà Trần Mai Hoa | Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Anh Dũng | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Trần Thu Hiền | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Phạm Ngọc Thoa | Giám đốc Tài chính |

Ban Kiểm soát

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang | Trưởng ban Kiểm soát |
| Bà Nguyễn Thu Phương | Thành viên |
| Bà Trần Thanh Tâm | Thành viên |

Trụ sở đăng ký

Số 7, Đường Bằng Lăng 1
Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside
Phường Việt Hưng, Quận Long Biên
Thành phố Hà Nội
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Vincom Retail **Báo cáo của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 45 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 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 riêng giữa niên độ đính kèm.



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2020



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | 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 riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 8 năm 2020, được trình bày từ trang 5 đến trang 45.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam
Số soát xét số: 20-01-00203-20-1
CHI NHÁNH
CÔNG TY TNHH
KPMG
Hà Văn Đình
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0414-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0863-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2020

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B 01a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|--------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| TÀI SẢN | | | | |
| Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150) | 100 | | 7.603.104 | 5.364.782 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 7 | 3.734.509 | 1.197.520 |
| Tiền | 111 | | 1.534.509 | 1.197.520 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 2.200.000 | - |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | 700.000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 8(c) | - | 700.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 1.510.408 | 1.398.011 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 9 | 444.356 | 279.822 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 94.353 | 54.606 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 10 | 973.386 | 1.064.460 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 137 | 11 | (1.687) | (877) |
| Hàng tồn kho | 140 | 12 | 985.392 | 952.143 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 985.392 | 952.143 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.372.795 | 1.117.108 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 19(a) | 154.687 | 51.225 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | - | 650 |
| Thuế phải thu Nhà nước | 153 | | 193 | 233 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | 13 | 1.217.915 | 1.065.000 |

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)**

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | 200 | | 24.781.144 | 23.670.937 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.251.938 | 1.403.223 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 14 | 1.250.000 | 1.400.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | | 1.938 | 3.223 |
| Tài sản cố định | 220 | | 35.576 | 31.862 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 15 | 9.244 | 10.264 |
| Nguyên giá | 222 | | 13.256 | 13.054 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (4.012) | (2.790) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 16 | 26.332 | 21.598 |
| Nguyên giá | 228 | | 53.311 | 44.222 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (26.979) | (22.624) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | 17 | 4.648.686 | 4.268.587 |
| Nguyên giá | 231 | | 5.170.990 | 4.692.049 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (522.304) | (423.462) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 519.463 | 377.409 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 18 | 519.463 | 377.409 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 17.376.506 | 16.942.609 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | 8(a) | 12.579.789 | 12.579.789 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 253 | 8(b) | 4.796.717 | 4.362.820 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 948.975 | 647.247 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 19(b) | 56.555 | 50.247 |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | 13 | 892.420 | 597.000 |
| TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 32.384.248 | 29.035.719 |

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


Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 8.033.392 | 5.029.817 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 4.020.478 | 2.036.684 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 20 | 371.006 | 214.731 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 21 | 1.460.538 | 436.259 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 22 | 188.910 | 78.870 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 378 | 469 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 23 | 651.695 | 567.395 |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 24(a) | 20.319 | 7.332 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 25(a) | 1.317.548 | 721.783 |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 27 | 10.084 | 9.845 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 4.012.914 | 2.993.133 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 24(b) | 128.179 | 120.204 |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | 25(c) | 268.905 | 274.834 |
| Trái phiếu phát hành dài hạn | 338 | 26 | 3.615.830 | 2.598.095 |
| Vốn chủ sở hữu (400 = 410) | 400 | | 24.350.856 | 24.005.902 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 28 | 24.350.856 | 24.005.902 |
| Vốn cổ phần | 411 | 29 | 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 | 28 | 46.983 | 46.983 |
| Cổ phiếu quỹ | 415 | 28 | (1.954.258) | (1.954.258) |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | 28 | 5.000 | 5.000 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 2.964.947 | 2.619.993 |
| - LNST đến cuối kỳ này/ năm trước | 421a | | 2.619.993 | - |
| - LNST chưa phân phối kỳ này/ năm trước | 421b | | 344.954 | 2.619.993 |
| TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 32.384.248 | 29.035.719 |

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:


 Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng



Người duyệt:
 Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

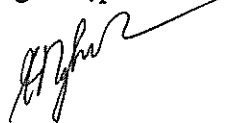
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B 02a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã số | Thuyết minh | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--|-----------|-------------|----------------------------|------------------------|
| | | | 30/6/2020 Triệu VND | 30/6/2019 Triệu VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 32 | 1.279.196 | 1.676.305 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 32 | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | 32 | 1.279.196 | 1.676.305 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 11 | 33 | 771.330 | 1.070.292 |
| Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11) | 20 | | 507.866 | 606.013 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 34 | 160.505 | 2.043.235 |
| Chi phí tài chính | 22 | 35 | 158.717 | 133.618 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 158.717 | 133.364 |
| Chi phí bán hàng | 25 | 36 | 41.512 | 53.442 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 37 | 42.251 | 59.173 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30 | | 425.891 | 2.403.015 |
| Thu nhập khác | 31 | | 8.023 | 3.787 |
| Chi phí khác | 32 | | 930 | 351 |
| Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 7.093 | 3.436 |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 432.984 | 2.406.451 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 39 | 88.030 | 123.136 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 39 | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 344.954 | 2.283.315 |

Ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Người lập:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

| | Mã số | Thuyết minh | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--|-----------|----------------|----------------------------|------------------------|
| | | | 30/6/2020 Triệu VND | 30/6/2019 Triệu VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 01 | | 432.984 | 2.406.451 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | | 105.658 | 67.099 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 1.420 | 1.462 |
| Lãi từ các hoạt động đầu tư | 05 | | (160.505) | (2.043.235) |
| Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 06 | | 158.717 | 133.364 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 538.274 | 565.141 |
| Biến động các khoản phải thu và tài sản khác | 09 | | (170.532) | (226.340) |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | | (28.655) | (62.835) |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác | 11 | | 1.763.824 | 70.955 |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | | (107.200) | (4.096) |
| | | | 1.995.711 | 342.825 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (131.444) | (126.714) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (54.789) | (97.625) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh | 20 | | 1.809.478 | 118.486 |

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03a – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

| | Mã Thuyết số minh | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--|----------------------|----------------------------|------------------------|
| | | 30/6/2020 Triệu VND | 30/6/2019 Triệu VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | 21 | (1.375.795) | (2.286.073) |
| Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định | 22 | 111 | - |
| Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng | 23 | (878.000) | (40.000) |
| Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | 24 | 1.728.000 | 2.010.000 |
| Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức | 27 | 237.950 | 1.118.869 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư | 30 | (287.734) | 802.796 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Tiền thu từ phát hành trái phiếu | 33 | 1.015.245 | - |
| Tiền chi trả cổ tức | 36 | - | (2.363.941) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính | 40 | 1.015.245 | (2.363.941) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | 2.536.989 | (1.442.659) |
| Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 1.197.520 | 2.051.375 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60) | 70 | 3.734.509 | 608.716 |

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 riêng 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.

(b) Hoạt động chính

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty có 847 nhân viên (1/1/2020: 1.076 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 26 tháng 8 năm 2020. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập và trình bày bằng triệu Đồng Việt Nam (“triệu VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

(a) 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 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 riêng.

(b) 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty 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.

(ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

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

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

(e) 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, 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 bán hàng trực tiếp.

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty 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.

(f) 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 riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

- | | |
|--------------------------|------------|
| ▪ nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 15 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 3 – 5 năm |
| ▪ thiết bị quản lý | 3 – 5 năm |

(g) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

Giá mua của phần mềm 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 vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 – 8 năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(h) Bất động sản đầu tư

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 riêng 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.

(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 5 – 25 năm

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng 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 bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm chi phí hoa hồng và phiếu quà tặng, liên quan trực tiếp đến việc bán hàng tồn kho bất động sản và môi giới trung tâm thương mại được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán riêng và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty ghi nhận doanh thu từ việc bán tài sản tồn kho và cho thuê trung tâm thương mại liên quan.

(ii) 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 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 hiện hành của Bộ Tài chính 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(iii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty 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 sửa chữa lớn

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

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(l) Dự phòng

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

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

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

(m) 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 cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu quỹ)

Khi mua lại cổ phiếu đã được ghi nhận là vốn chủ sở hữu, giá trị khoản thanh toán bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp, trừ đi thuế, được ghi giảm vào vốn chủ sở hữu. Cổ phiếu đã mua lại được phân loại là cổ phiếu quỹ trong vốn chủ sở hữu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(n) 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.

(o) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ riêng 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 riêng, 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 cố hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

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

(p) 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 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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 riêng 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 riêng 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 theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(q) Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

(r) Chi phí đi vay

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(s) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty 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 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.

4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán và các lĩnh vực này thường không 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 riêng giữa niên độ, Ban Giám đốc 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 nào trong cơ sở thực hiện các ước tính kế toán trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 so với các ước tính kế toán thực hiện khi lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cùng kỳ năm trước.

Không có khoản mục bất thường trọng yếu nào có thể ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

6. Các thay đổi trong cơ cấu Công ty

Không có sự thay đổi nào trong cơ cấu của Công ty kể từ khi kết thúc kỳ kế toán năm gần nhất mà có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền gửi ngân hàng | 1.534.499 | 1.197.500 |
| Tiền đang chuyển | 10 | 20 |
| Các khoản tương đương tiền | 2.200.000 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 3.734.509 | 1.197.520 |

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc là một tháng và được hưởng lãi suất năm từ 4,1% đến 4,25%/năm (1/1/2020: không).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**8. Đầu tư tài chính****(a) Đầu tư vào công ty con**

| | 30/6/2020 | | | | 1/1/2020 | | | |
|--|----------------|--|----------------------|-------------------|----------------|--|----------------------|-------------------|
| | Số cổ phiếu | % quyền sở hữu và quyền biểu quyết | Giá gốc Triệu VND | Giá trị hợp lý | Số cổ phiếu | % quyền sở hữu và quyền biểu quyết | Giá gốc Triệu VND | Giá trị hợp lý |
| ▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | (*) | 100% | 5.779.000 | (**) | (*) | 100% | 5.779.000 | (**) |
| ▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | (*) | 100% | 5.858.780 | (**) | (*) | 100% | 5.858.780 | (**) |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | 34.240.000 | 97,27% | 562.009 | (**) | 34.240.000 | 97,27% | 562.009 | (**) |
| ▪ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành | (*) | 100% | 380.000 | (**) | (*) | 100% | 380.000 | (**) |
| | | | 12.579.789 | | | | 12.579.789 | |

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Không có biến động trong kỳ của các khoản đầu tư vào công ty con.

Không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 và năm 2019.

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 được mô tả như sau:

| Tên công ty | Trụ sở | Hoạt động chính |
|---|---|--|
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. | 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. |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. | 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. |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam. | 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. |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành | Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. | 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. |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đầu tư vào các đơn vị khác bao gồm góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh trị giá 4.796.717 triệu VND (1/1/2020: 4.362.820 triệu VND) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ và các công ty liên quan (gọi tắt là đối tác), để phát triển các thành phần trung tâm mua sắm của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm mua sắm đã được hoàn thành và sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm mua sắm đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm mua sắm và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm mua sắm cho các đối tác.

(c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn

Không có đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (1/1/2020: khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm).

9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|---|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan | 256.420 | 86.346 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý | 102.210 | 85.963 |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 85.726 | 107.513 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 444.356 | 279.822 |
| | <hr/> | <hr/> |

Trong đó bao gồm:

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|--|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan:</i> | | |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 135.118 | 113.002 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 108.804 | 64.938 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | 2.892 | 1.252 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | - | 32.713 |
| Các công ty liên quan khác | 23.422 | 14.099 |
| <i>Bên thứ ba:</i> | 309.238 | 166.820 |
| Phải thu ngắn hạn từ các khách hàng khác | 309.238 | 166.820 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 444.356 | 279.822 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu ngắn hạn khác**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|---|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Đặt cọc mua trung tâm thương mại | 750.000 | 750.000 |
| Cổ tức phải thu | 96.000 | 220.000 |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay | 86.817 | 51.270 |
| Phải thu các khoản chi hộ | 19.047 | 13.945 |
| Đặt cọc cho các dự án và hợp đồng | 4.783 | 14.565 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 16.739 | 14.680 |
| | 973.386 | 1.064.460 |
| | 973.386 | 1.064.460 |

(b) Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|--|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Công ty mẹ | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | 11.130 | 4.291 |
| Các công ty con | | |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 754.118 | 758.182 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 125.123 | 242.579 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | 452 | 9 |
| Các bên liên quan khác | | |
| Các công ty liên quan khác | 67.182 | 35.941 |
| | 958.005 | 1.041.002 |
| | 958.005 | 1.041.002 |

11. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi

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

| | Kỳ sáu tháng kết thúc | Kỳ sáu tháng kết thúc |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | ngày 30/6/2020 | ngày 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Số dư đầu kỳ | 877 | 45 |
| Tăng dự phòng trong kỳ | 810 | 276 |
| | 1.687 | 321 |
| | 1.687 | 321 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Hàng tồn kho**

| | 30/6/2020 | | 1/1/2020 | |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc Triệu VND | Dự phòng Triệu VND | Giá gốc Triệu VND | Dự phòng Triệu VND |
| Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành | 100.347 | - | 130.405 | - |
| Bất động sản để bán đang xây dựng | 874.976 | - | 812.345 | - |
| Hàng tồn kho khác | 10.069 | - | 9.393 | - |
| | 985.392 | - | 952.143 | - |

13. Tài sản khác

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|------------------------|-----------------------|
| Tài sản ngắn hạn khác | | |
| Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư | 1.217.915 | 1.065.000 |
| Tài sản dài hạn khác | | |
| Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư | 892.420 | 597.000 |
| | 2.110.335 | 1.662.000 |

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và 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 các cấu phần trung tâm thương mại trong tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***Đặt cọc cho mục đích đầu tư chi tiết theo các bên liên quan**

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Công ty mẹ | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | 958.000 | 958.000 |
| Các bên liên quan khác | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn | 202.256 | 81.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm | 129.659 | 98.000 |
| Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ | 163.000 | 163.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh | 657.420 | 362.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 2.110.335 | 1.662.000 |
| | <hr/> | <hr/> |

14. Phải thu về cho vay – dài hạn

| | Năm đáo hạn | Lãi suất năm | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Các công ty con | | | | |
| ▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 2019-2022 | 9,8% | 900.000 | 900.000 |
| ▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 2019-2022 | 9,8% | 350.000 | 500.000 |
| | | | <hr/> | <hr/> |
| | | | 1.250.000 | 1.400.000 |
| | | | <hr/> | <hr/> |

Các khoản vay không được đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. 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 | Tổng Triệu VND |
|--|---|--|---|---------------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 226 | 10.082 | 2.746 | 13.054 |
| Tăng trong kỳ | - | 485 | 75 | 560 |
| Thanh lý | - | (236) | - | (236) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | - | (122) | - | (122) |
| Số dư cuối kỳ | 226 | 10.209 | 2.821 | 13.256 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 184 | 2.086 | 520 | 2.790 |
| Khấu hao trong kỳ | 23 | 1.213 | 179 | 1.415 |
| Thanh lý | - | (125) | - | (125) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | - | (68) | - | (68) |
| Số dư cuối kỳ | 207 | 3.106 | 699 | 4.012 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 42 | 7.996 | 2.226 | 10.264 |
| Số dư cuối kỳ | 19 | 7.103 | 2.122 | 9.244 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Tài sản cố định vô hình

| | Phần mềm vi tính Triệu VND |
|-------------------------------|---|
| Nguyên giá | |
| Số dư đầu kỳ | 44.222 |
| Tăng trong kỳ | 9.089 |
| Số dư cuối kỳ | 53.311 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu kỳ | 22.624 |
| Khấu hao trong kỳ | 4.355 |
| Số dư cuối kỳ | 26.979 |
| Giá trị còn lại | |
| Số dư đầu kỳ | 21.598 |
| Số dư cuối kỳ | 26.332 |

17. Bất động sản đầu tư

| | Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc Triệu VND | Máy móc và thiết bị Triệu VND | Tổng Triệu VND |
|-------------------------------|--|--|---------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu kỳ | 3.667.683 | 1.024.366 | 4.692.049 |
| Tăng trong kỳ | 214.662 | 74.351 | 289.013 |
| Tăng do quyết toán | 184.442 | 11.126 | 195.568 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (4.373) | (1.267) | (5.640) |
| Số dư cuối kỳ | 4.062.414 | 1.108.576 | 5.170.990 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu kỳ | 266.039 | 157.423 | 423.462 |
| Khấu hao trong kỳ | 56.194 | 43.694 | 99.888 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (677) | (369) | (1.046) |
| Số dư cuối kỳ | 321.556 | 200.748 | 522.304 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu kỳ | 3.401.644 | 866.943 | 4.268.587 |
| Số dư cuối kỳ | 3.740.858 | 907.828 | 4.648.686 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2020, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 26.

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND |
|---------------|---|
| Số dư đầu kỳ | 377.409 |
| Tăng trong kỳ | 142.054 |
| Số dư cuối kỳ | 519.463 |

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Vincom Plaza Mỹ Tho | 219.523 | 103.448 |
| Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu | 156.826 | 92.312 |
| Dự án Vincom+ Sông Công | 109.037 | 108.973 |
| | | |

19. Chi phí trả trước**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|---|--------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao | 135.600 | 24.541 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 14.475 | 4.331 |
| Tiền thuê đất trả trước | - | 13.236 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 4.612 | 9.117 |
| | 154.687 | 51.225 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Chi phí trả trước dài hạn**

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Công cụ, dụng cụ | 18.793 | 20.694 |
| Chi phí sửa chữa lớn | 11.564 | 11.142 |
| Tiền thuê đất trả trước | 11.236 | - |
| Chi phí khác | 14.962 | 18.411 |
| | 56.555 | 50.247 |

20. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 30/6/2020 | | 1/1/2020 | |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|--|
| | Giá gốc Triệu VND | Số có khả năng trả nợ Triệu VND | Giá gốc Triệu VND | Số có khả năng trả nợ Triệu VND |
| <i>Các bên liên quan</i> | 81.957 | 81.957 | 55.290 | 55.290 |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | 31.652 | 31.652 | 32.933 | 32.933 |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | 26.810 | 26.810 | 3.944 | 3.944 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 5.887 | 5.887 | 3.385 | 3.385 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 367 | 367 | 19 | 19 |
| Các bên liên quan khác | 17.241 | 17.241 | 15.009 | 15.009 |
| <i>Phải trả một nhà thầu xây lắp</i> | 41.290 | 41.290 | 15.058 | 15.058 |
| <i>Các nhà cung cấp khác</i> | 247.759 | 247.759 | 144.383 | 144.383 |
| | 371.006 | 371.006 | 214.731 | 214.731 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán | 1.452.180 | 433.041 |
| Trả trước khác | 8.358 | 3.218 |
| | <hr/> 1.460.538 | <hr/> 436.259 |

22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 1/1/2020 Triệu VND | Số phải nộp trong năm Triệu VND | Số đã nộp trong năm Triệu VND | Chuyển/ (cản trừ) Triệu VND | 30/6/2020 Triệu VND |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | - | 203.203 | (31.646) | (111.181) | 60.376 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 75.187 | 88.030 | (54.789) | 10.144 | 118.572 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.683 | 22.882 | (24.341) | - | 2.224 |
| Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất | - | 8.854 | (1.116) | - | 7.738 |
| Các loại thuế khác | - | 834 | (793) | (41) | - |
| | <hr/> 78.870 | <hr/> 323.803 | <hr/> (112.685) | <hr/> (101.078) | <hr/> 188.910 |

23. Chi phí phải trả

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Chi phí xây dựng trích trước | 395.874 | 359.167 |
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả | 120.736 | 103.993 |
| Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả | 78.411 | 22.809 |
| Chi phí phải trả khác | 56.674 | 81.426 |
| | <hr/> 651.695 | <hr/> 567.395 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan**

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Các bên liên quan khác | 531 | 1.393 |

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

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng | 20.319 | 7.332 |

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 148.498 | 127.536 |
| Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng | (20.319) | (7.332) |
| Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng | 128.179 | 120.204 |

(c) Doanh thu chưa thực hiện chi tiết theo các bên liên quan

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Các bên liên quan khác | 11.413 | 183 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***25. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|--|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng | 715.616 | 361.832 |
| Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con | 478.053 | 308.888 |
| Phiếu quà tặng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao | 52.200 | - |
| Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới | 37.185 | 18.767 |
| Đặt cọc xây dựng quầy hàng | 12.905 | 16.341 |
| Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao | 4.103 | - |
| Cổ tức phải trả | 14 | 14 |
| Phải trả khác | 17.472 | 15.941 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1.317.548 | 721.783 |
| | <hr/> | <hr/> |

(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

| | 30/6/2020 | 1/1/2020 |
|--|------------------|------------------|
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Các công ty con | | |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | 277.405 | 119.269 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | 160.902 | 189.261 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | 48.893 | 5.964 |
| Các bên liên quan khác | | |
| Công ty Cổ phần Vinhomes | 52.200 | - |
| Các bên liên quan khác | 1.506 | 141 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 540.906 | 314.635 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Phải trả dài hạn khác

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại | 306.090 | 293.601 |
| Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới | (37.185) | (18.767) |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 268.905 | 274.834 |
| | <hr/> | <hr/> |

(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Phải trả các bên liên quan khác | 9.923 | 6.866 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

26. Trái phiếu phát hành dài hạn

| Đơn vị tư vấn phát hành | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất | Tài sản đảm bảo |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|--------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương | 2.598.535 | 2.598.095 | Ngày 8 tháng 3 năm 2022 | Lãi suất 8,1% một năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, điều chỉnh hàng năm và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. | (*) |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương | 1.017.295 | - | Ngày 17 và 27 tháng 4 năm 2023 | Lãi suất 9,5% một năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên. Lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, được điều chỉnh mỗi quý và được xác định theo nguyên tắc bằng trung bình cộng của lãi suất tiền gửi tiết kiệm áp dụng cho khách hàng cá nhân, kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam công bố vào ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3,25%. | (**) |
| | <u>3.615.830</u> | <u>2.598.095</u> | | | |

(*) Trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một số trung tâm thương mại được sở hữu bởi các công ty con.

(**) 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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại.

Biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong kỳ như sau:

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND |
|---------------------------|---|
| Số dư đầu kỳ | 9.845 |
| Dự phòng lập trong kỳ | 610 |
| Dự phòng sử dụng trong kỳ | (371) |
| | <hr/> |
| Số dư cuối kỳ | 10.084 |
| | <hr/> <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. 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 chưa phân phối Triệu VND | Tổng Triệu VND |
|---|--|---|-----------------------------------|--|---|---------------------------|
| Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2019 | 23.288.184 | 46.983 | - | - | 967.580 | 24.302.747 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 2.283.315 | 2.283.315 |
| Chia cổ tức (Thuyết minh 30) | - | - | - | - | (2.445.259) | (2.445.259) |
| Phân bổ vào các quỹ | - | - | - | 5.000 | (5.000) | - |
| Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 | 23.288.184 | 46.983 | - | 5.000 | 800.636 | 24.140.803 |
| Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 | 23.288.184 | 46.983 | (1.954.258) | 5.000 | 2.619.993 | 24.005.902 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 344.954 | 344.954 |
| Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 | 23.288.184 | 46.983 | (1.954.258) | 5.000 | 2.964.947 | 24.350.856 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Vốn cổ phần

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

| | 30/6/2020 | | 1/1/2020 | |
|---|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Triệu VND | Số lượng cổ phiếu | Triệu VND |
| Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.328.818.410 | 23.288.184 | 2.328.818.410 | 23.288.184 |
| Cổ phiếu quỹ | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 56.500.000 | 1.954.258 | 56.500.000 | 1.954.258 |
| Vốn cổ phần hiện đang lưu hành | | | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 2.272.318.410 | 22.723.184 | 2.272.318.410 | 22.723.184 |
| Thặng dư vốn cổ phần | - | 46.983 | - | 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.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ như sau:

| | 30/6/2020 | | 1/1/2020 | |
|----------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Triệu VND | Số lượng cổ phiếu | Triệu VND |
| Số dư đầu kỳ | 2.272.318.410 | 22.723.184 | 2.328.818.410 | 23.288.184 |
| Mua lại cổ phiếu quỹ | - | - | (56.500.000) | (565.000) |
| Số dư cuối kỳ | 2.272.318.410 | 22.723.184 | 2.272.318.410 | 22.723.184 |

30. Cổ tức

Trong kỳ, không có cổ tức được chia cho các cổ đông hiện hữu (cho kỳ kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: cổ tức bằng tiền được chia cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10,5% (1 cổ phiếu nhận được 1.050 VND)).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

Công ty 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 vào ngày kết thúc năm tài chính như sau:

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Trong vòng 1 năm | 1.084.975 | 834.885 |
| Trong vòng 2 đến 5 năm | 1.857.163 | 1.574.595 |
| Sau 5 năm | 1.671.038 | 1.559.295 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 4.613.176 | 3.968.775 |
| | <hr/> | <hr/> |

Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê

Công ty 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 như sau:

| | 30/6/2020 Triệu VND | 1/1/2020 Triệu VND |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Trong vòng 1 năm | 10.389 | 10.389 |
| Trong vòng 2 đến 5 năm | 41.554 | 41.554 |
| Sau 5 năm | 418.608 | 428.256 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 470.551 | 480.199 |
| | <hr/> | <hr/> |

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2020 ước tính là 639.998 triệu VND (1/1/2020: 1.076.191 triệu VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty 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 chuyển tiền cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để xây dựng trung tâm thương mại. Trong các trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa hoàn thành các thủ tục 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 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 Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 13, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 2.643.241 triệu VND (1/1/2020: 3.825.914 triệu VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

32. 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 | |
|--|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Tổng doanh thu | | |
| ▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 466.855 | 772.025 |
| ▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 675.121 | 707.974 |
| ▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý | 133.416 | 187.885 |
| ▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác | 3.804 | 8.421 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Doanh thu thuần | 1.279.196 | 1.676.305 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Tổng giá vốn hàng bán | | |
| ▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 244.739 | 506.138 |
| ▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 397.090 | 380.187 |
| ▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý | 126.797 | 180.127 |
| ▪ Giá vốn các dịch vụ khác | 2.704 | 3.840 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 771.330 | 1.070.292 |
| | <hr/> | <hr/> |

34. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|------------------------|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Lãi cho vay và đặt cọc | 160.505 | 251.425 |
| Cổ tức được chia | - | 1.791.810 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 160.505 | 2.043.235 |
| | <hr/> | <hr/> |

35. Chi phí tài chính

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Lãi trái phiếu | 155.817 | 132.924 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 2.900 | 440 |
| Chi phí tài chính khác | - | 254 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 158.717 | 133.618 |
| | <hr/> | <hr/> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Chi phí bán hàng**

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|--|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn | 23.204 | 30.022 |
| Chi phí tiếp thị | 9.155 | 12.993 |
| Chi phí quản lý | 7.041 | 8.039 |
| Chi phí nhân viên | 2.081 | 2.201 |
| Chi phí bán hàng khác | 31 | 187 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 41.512 | 53.442 |

37. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|----------------------------|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Chi phí quản lý | 41.353 | 57.332 |
| Chi phí dự phòng | 810 | 276 |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài | 88 | 31 |
| Chi phí nhân viên | - | 1.474 |
| Chi phí khác | - | 60 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 42.251 | 59.173 |

38. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Chi phí phát triển bất động sản | 277.312 | 570.666 |
| Chi phí nhân viên | 57.003 | 48.187 |
| Chi phí khấu hao và phân bổ | 105.658 | 67.099 |
| Chi phí quản lý của công ty mẹ | 171.422 | 180.127 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 256.140 | 314.339 |
| Chi phí khác | 20.131 | 67.018 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***39. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|---|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Kỳ hiện hành | 86.828 | 123.136 |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước | 1.202 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 88.030 | 123.136 |
| | <hr/> | <hr/> |

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày | |
|---|----------------------------|-----------|
| | 30/6/2020 | 30/6/2019 |
| | Triệu VND | Triệu VND |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 432.984 | 2.406.451 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 86.597 | 481.290 |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 231 | 208 |
| Thu nhập không bị tính thuế | - | (358.362) |
| Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước | 1.202 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 88.030 | 123.136 |
| | <hr/> | <hr/> |

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019: 20%).

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***40. 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 đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận.

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | Giá trị giao dịch | |
|--|---|--------------------------------|
| | Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2020 Triệu VND | 30/6/2019 Triệu VND |
| Cổ đông | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội | | |
| Cổ tức phải trả | - | 201.798 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng | | |
| Cổ tức phải trả | - | 788.582 |
| Công ty mẹ | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | | |
| Mua hàng hóa và dịch vụ | 104.128 | 196.154 |
| Cổ tức phải trả | - | 449.101 |
| Góp vốn vào các khoản đầu tư khác | 379.056 | 289.495 |
| Các công ty con | | |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 45.130 | 97.423 |
| Lãi cho vay phải thu | 17.915 | 60.314 |
| Cho vay | - | 40.000 |
| Thu hồi gốc cho vay | 150.000 | 410.000 |
| Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | | |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 50.567 | 111.666 |
| Lãi cho vay phải thu | 44.837 | 43.738 |
| Cổ tức phải thu | - | 1.500.000 |
| Chuyển nhượng khoản đầu tư | - | 1.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | | |
| Cổ tức phải thu | - | 291.810 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Giá trị giao dịch
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày
30/6/2020 30/6/2019
Triệu VND Triệu VND

Các công ty liên quan khác**Công ty Cổ phần Vinhomes**

| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 3.488 |
| Mua hàng hóa và dịch vụ | 59.861 | 200.502 |
| Góp vốn vào các khoản đầu tư khác | 170.472 | 273.485 |

Công ty Cổ phần Vinpearl

| | | |
|-----------------------------------|-------|---------|
| Mua hàng hóa và dịch vụ | 5.709 | 16.528 |
| Góp vốn vào các khoản đầu tư khác | - | 108.931 |

Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce

| | | |
|----------------------------|---|--------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | - | 91.954 |
|----------------------------|---|--------|

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro

| | | |
|----------------------------|-----|--------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 132 | 30.505 |
|----------------------------|-----|--------|

Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm

| | | |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Góp vốn vào các khoản đầu tư khác | 117.768 | 20.814 |
| Lãi cho vay phải thu | 23.311 | - |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

| | | |
|-----------------------------|---------|--------|
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 121.256 | 81.000 |
|-----------------------------|---------|--------|

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Gia Lâm

| | | |
|-----------------------------|--------|--------|
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 31.659 | 98.000 |
|-----------------------------|--------|--------|

Công Ty Cổ Phần Nghiên Cứu Và Sản Xuất Vinsmart

| | | |
|----------------------|---------|---|
| Cho vay | 878.000 | - |
| Thu hồi gốc cho vay | 878.000 | - |
| Lãi cho vay phải thu | 25.698 | - |

Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc

| | | |
|----------------------|--------|--------|
| Tiền lương và thưởng | 18.743 | 23.004 |
|----------------------|--------|--------|

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

41. Số liệu so sánh

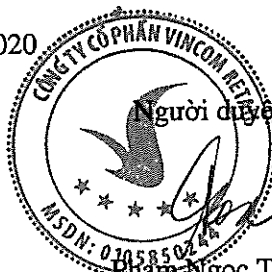
Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và từ báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty tại ngày và cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020

Người lập:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng



Người duyệt:

Đinh Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

H H H