



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 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 **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 2023.

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 44 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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;
- (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 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 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 2023, 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 21 tháng 8 năm 2023, được trình bày từ trang 5 đến trang 44.

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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 23-02-00171-23-1



Đàm Xuân Lâm

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0861-2023-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 3073-2019-007-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2023

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.189.456	2.702.513
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	7	2.787.428	1.580.276
Tiền	111		1.555.112	89.753
Các khoản tương đương tiền	112		1.232.316	1.490.523
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		20.846	20.135
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8(a)	20.846	20.135
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		343.386	355.386
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	311.101	378.086
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.029	6.009
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	97.243	35.112
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(66.987)	(63.821)
Hàng tồn kho	140	12	20.115	39.581
Hàng tồn kho	141		20.115	39.581
Tài sản ngắn hạn khác	150		17.681	707.135
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	10.863	18.726
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.682	30.666
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		136	323
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	-	657.420

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 2023 (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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		26.550.014	27.699.698
Các khoản phải thu dài hạn	210		561	561
Phải thu dài hạn khác	216		561	561
Tài sản cố định	220		20.378	19.184
Tài sản cố định hữu hình	221	14	7.994	9.833
Nguyên giá	222		22.200	22.186
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.206)	(12.353)
Tài sản cố định vô hình	227	15	12.384	9.351
Nguyên giá	228		62.652	57.261
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.268)	(47.910)
Bất động sản đầu tư	230	16	5.336.659	5.341.202
Nguyên giá	231		6.543.115	6.417.453
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.206.456)	(1.076.251)
Tài sản dở dang dài hạn	240		19.432	33.776
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	19.432	33.776
Đầu tư tài chính dài hạn	250		17.837.615	18.394.706
Đầu tư vào công ty con	251	8(b)	13.959.118	13.959.118
Đầu tư vào đơn vị khác	253	8(c)	3.878.497	4.435.588
Tài sản dài hạn khác	260		3.335.369	3.910.269
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	105.470	107.478
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		21.317	17.441
Tài sản dài hạn khác	268	13	3.208.582	3.785.350
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		29.739.470	30.402.211

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 2023 (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	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.360.564	4.429.965
Nợ ngắn hạn	310		989.269	2.069.836
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	378.900	401.112
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	35.140	31.771
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	211.910	131.007
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	164.694	243.332
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	19.175	22.816
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	179.027	193.900
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	25	-	1.045.484
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	423	414
Nợ dài hạn	330		2.371.295	2.360.129
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	170.237	176.166
Phải trả dài hạn khác	337	24(c)	240.180	235.123
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	25	1.960.878	1.948.840
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		26.378.906	25.972.246
Vốn chủ sở hữu	410	27	26.378.906	25.972.246
Vốn cổ phần	411	28	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		5.000	5.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.992.997	4.586.337
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		4.586.337	4.082.490
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		406.660	503.847
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		29.739.470	30.402.211

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 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 2023

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	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	1.035.379	982.513
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30	1.035.379	982.513
Giá vốn hàng bán	11	31	538.875	617.002
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		496.504	365.511
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	215.690	169.570
Chi phí tài chính	22	33	166.456	163.022
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>166.456</i>	<i>163.008</i>
Chi phí bán hàng	25	34	23.635	22.109
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	25.376	37.035
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		496.727	312.915
Thu nhập khác	31		8.772	2.187
Chi phí khác	32		6.340	32
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		2.432	2.155
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		499.159	315.070
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	96.375	66.172
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	37	(3.876)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		406.660	248.898

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 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 2023****(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	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		499.159	315.070
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		134.480	114.726
Các khoản dự phòng	03		3.175	5.263
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(215.853)	(169.570)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		166.456	163.008
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		587.417	428.497
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		111.945	(73.054)
Biến động hàng tồn kho	10		19.466	26.844
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(755)	(9.395)
Biến động chi phí trả trước	12		9.871	13.088
			727.944	385.980
Tiền lãi vay đã trả	14		(170.766)	(149.291)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(40.189)	(57.949)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		516.989	178.740
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(38.601)	(11.281)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		1.642.564	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		164	-
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn	23		-	(659)
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi có kỳ hạn	24		-	295.000
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi đặt cọc	27		136.036	178.087
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.740.163	461.147

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 2023
(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 số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2023 Triệu VND	30/6/2022 Triệu VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.050.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.050.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		1.207.152	639.887
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		1.580.276	2.288.471
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	7	2.787.428	2.928.358

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

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 2023

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 2023, Công ty có 577 nhân viên (1/1/2023: 802 nhân viên).

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) được liệt kê trong thuyết minh số 8(b).

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. 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 của Công ty, 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.

(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.

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 2023 (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) 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 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 là Đồng Việt Nam (“VND”).

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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.

Những 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 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.

(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.

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 2023 (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) **Đầu tư vào công ty con**

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng 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 dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn, trừ khi có bằng chứng rằng giá trị của khoản đầu tư không bị suy giảm. 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.

(iii) **Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

Công ty tham gia vào các thỏa thuận hợp tác với các đối tác để phát triển và xây dựng trung tâm thương mại trong đó Công ty sẽ có toàn quyền vận hành và quản lý các trung tâm thương mại khi hoàn thành và sẵn sàng để hoạt động thương mại. Một phần lợi nhuận trước thuế từ các hoạt động của trung tâm thương mại sẽ được phân chia với đối tác. Các khoản đầu tư của Công ty liên quan đến các thỏa thuận hợp tác này được hạch toán là đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán và ngày trung tâm thương mại được chuyển giao cho Công ty để hoạt động thương mại cho đến khi hoàn thành các thủ tục pháp lý để chuyển giao các tài sản này cho Công ty, trong trường hợp này tài sản sẽ được phân loại lại vào bất động sản đầu tư.

(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 ước tính để bán sản phẩm.

Giá vốn của hàng tồn kho bất động sản 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 2023 (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 ước tính để bán sản phẩm.

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 văn phòng	3 – 15 năm

(g) 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. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 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 2023 (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

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.

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 |

(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 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.

(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 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 riêng 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.

(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 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 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 2023 (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

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.

(m) Trái phiếu phát hành

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

(n) 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.

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 2023 (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) *Mua 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.

(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 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.

(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.

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 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

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.

(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.

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 2023 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

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 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.

(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.

(t) Thông tin so sánh

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

4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

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

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 2023 (tiếp theo)

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

6. Các thay đổi trong cơ cấu của Công ty

Không có thay đổi về cơ cấu của Công ty trong kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 so với báo cáo tài chính riêng gần nhất.

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền gửi ngân hàng	1.555.100	89.720
Tiền đang chuyển	12	33
Các khoản tương đương tiền (*)	1.232.316	1.490.523
	<hr/>	<hr/>
	2.787.428	1.580.276

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện 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 là 8,5%/năm (1/1/2023: 8,5%/năm); và tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng (30/6/2023: không có; 1/1/2023: hưởng lãi suất 6,0%/năm).

8. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	20.846	20.135
	<hr/>	<hr/>

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 từ 5,7% – 8,5%/năm (1/1/2023: 3,9% – 9,5%/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 2023 (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 công ty con

	30/6/2023				1/1/2023			
	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND	Số cổ phiếu	% quyền sở hữu và quyền biểu quyết	Giá gốc Triệu VND	Giá trị hợp lý Triệu VND
▪ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	(*)	100%	12.168.956	(**)	(*)	100%	12.168.956	(**)
▪ 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 Vincom Retail Landmark 81	(*)	100%	1.228.153	(**)	(*)	100%	1.228.153	(**)
			13.959.118				13.959.118	

(*) 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 các 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.

Công ty 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 2023 và báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023 (tiếp theo)

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

Thông tin chi tiết của các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Tên công ty	Trụ sở	Hoạt động chính
▪ Các công ty con sở hữu trực tiếp:		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	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.	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 Vincom Retail Landmark 81	Tầng 20A, Tòa Nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 con sở hữu gián tiếp:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Vincom Retail	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.	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.

(c) 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 3.878.497 triệu VND (1/1/2023: 4.435.588 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 cấu phần trung tâm thương mại của các dự án bất động sản. Việc xây dựng trung tâm thương mại đã được hoàn thành và đã sẵn sàng cho các hoạt động thương mại. Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho các trung tâm thương mại đã được ký kết cho Công ty có quyền kiểm soát, quản lý và vận hành trung tâm thương mại và chia sẻ một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động của trung tâm thương mại cho các đối tác.

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 2023 (tiếp theo)

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

9. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	255.581	254.868
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	33.563	86.471
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	21.957	36.747
	311.101	378.086
	311.101	378.086

Trong đó:

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Các bên liên quan:</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	34.580	95.069
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast	18.652	30.133
Các công ty liên quan khác	8.461	11.834
<i>Các bên khác:</i>		
Các khách hàng khác	249.408	241.050
	311.101	378.086
	311.101	378.086

10. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác bao gồm

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc	94.075	14.421
Phải thu các khoản chi hộ	2.942	18.688
Phải thu ngắn hạn khác	226	2.003
	97.243	35.112
	97.243	35.112

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 2023 (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) Phải thu ngắn hạn khác từ 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	90.777	-
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	755	11.912
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	40	-
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	5.584
Các công ty liên quan khác	4.857	2.071
	96.429	19.567

11. 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	143.942	66.987	155.283	63.821

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	63.821	53.297
Tăng dự phòng trong kỳ	3.166	5.092
Số dư cuối kỳ	66.987	58.389

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 2023 (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

	30/6/2023		1/1/2023	
	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND	Giá gốc Triệu VND	Dự phòng Triệu VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	17.676	-	19.450	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	-	-	9.521	-
Hàng tồn kho khác	2.439	-	10.610	-
	<u>20.115</u>	<u>-</u>	<u>39.581</u>	<u>-</u>

13. 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	-	657.420
Tài sản dài hạn khác		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư	3.208.582	3.785.350
	<u>3.208.582</u>	<u>4.442.770</u>

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 của các dự án của họ cho Công ty, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty như được trình bày tại Thuyết minh 29(b).

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 2023 (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

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	3.045.582	3.622.350
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	-	657.420
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000	163.000
	3.208.582	4.442.770

14. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	226	16.252	5.708	22.186
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	78	-	78
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
	226	16.266	5.708	22.200
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	226	9.923	2.204	12.353
Khấu hao trong kỳ	-	1.264	653	1.917
Thanh lý, nhượng bán	-	(64)	-	(64)
	226	11.123	2.857	14.206
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	6.329	3.504	9.833
Số dư cuối kỳ	-	5.143	2.851	7.994

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 có các tài sản cố nguyên giá 5.938 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2023: 4.905 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 2023 (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 vô hình

	Phần mềm máy vi tính Triệu VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	57.261
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.391
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	62.652
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	47.910
Khấu hao trong kỳ	2.358
	<hr/>
Số dư cuối kỳ	50.268
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	9.351
Số dư cuối kỳ	12.384
	<hr/>

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 có các tài sản có nguyên giá 42.259 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2023: 42.259 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 2023 (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. 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 cộng Triệu VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	5.015.185	1.402.268	6.417.453
Tăng trong kỳ	94.956	28.595	123.551
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.111	-	2.111
	5.112.252	1.430.863	6.543.115
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	629.020	447.231	1.076.251
Khấu hao trong kỳ	69.428	60.777	130.205
	698.448	508.008	1.206.456
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	4.386.165	955.037	5.341.202
Số dư cuối kỳ	4.413.804	922.855	5.336.659

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 2023, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư 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 2023 (tiếp theo)

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

17. 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	33.776	667.777
Tăng trong kỳ	3.597	4.792
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(78)	(1.182)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(5.391)	(4.362)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.111)	(530.751)
Giảm khác	(10.361)	-
Số dư cuối kỳ	19.432	136.274

18. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	2.726	2.107
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	8.137	16.619
	10.863	18.726

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuê trả trước	69.452	70.312
Chi phí sửa chữa lớn	23.679	26.447
Công cụ và dụng cụ	4.786	5.023
Chi phí đất trả trước	908	1.449
Chi phí khác	6.645	4.247
	105.470	107.478

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 2023 (tiếp theo)

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

19. 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>		
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81 – công ty con	107.242	65.992
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	61.746	32.808
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	61.478	120.595
Công ty Cổ phần Vinhomes	48.495	57.932
Các bên liên quan khác	58.446	33.810
<i>Các bên khác</i>		
Các nhà cung cấp khác	41.493	89.975
	<hr/>	<hr/>
	378.900	401.112
	<hr/>	<hr/>

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	21.345	25.297
Trả trước khác	13.795	6.474
	<hr/>	<hr/>
	35.140	31.771
	<hr/>	<hr/>

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2023 Triệu VND	Số phải nộp trong kỳ Triệu VND	Số đã nộp trong kỳ Triệu VND	30/6/2023 Triệu VND
Thuế giá trị gia tăng	10.299	36.603	(16.118)	30.784
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.917	96.375	(40.189)	171.103
Thuế thu nhập cá nhân	1.851	18.106	(15.257)	4.700
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	3.901	1.531	(5.432)	-
Các loại thuế khác	39	6.087	(803)	5.323
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	131.007	158.702	(77.799)	211.910
	<hr/>	<hr/>	<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 2023 (tiếp theo)

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

22. Chi phí phải trả – ngắn hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Lãi vay phải trả	29.096	49.408
Chi phí hoa hồng môi giới	31.089	47.276
Chi phí xây dựng trích trước	19.041	33.820
Chi phí lương phải trả	8.870	25.381
Chi phí phải trả khác	76.598	87.447
	<hr/>	<hr/>
	164.694	243.332
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Các bên liên quan khác	3.464	6.492
	<hr/>	<hr/>

23. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	19.175	22.816
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	189.412	198.982
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(19.175)	(22.816)
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	170.237	176.166
	<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 2023 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***24. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn từ khách hàng	23.206	34.776
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	108.662	111.099
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	20.866	20.135
Đặt cọc thi công mặt bằng	12.108	13.803
Phải trả khác	14.185	14.087
	<hr/>	<hr/>
	179.027	193.900
	<hr/>	<hr/>

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

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
<i>Công ty con</i>		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail	1.030	9.895
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	83	-
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Các bên liên quan khác	9.507	726
	<hr/>	<hr/>
	10.620	10.621
	<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 2023 (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

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	318.842	316.222
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(108.662)	(111.099)
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.000	30.000
	240.180	235.123
	240.180	235.123

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

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – công ty con	30.000	30.000
Phải trả các bên liên quan khác	15.949	16.254
	45.949	46.254
	45.949	46.254

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 2023 (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. Trái phiếu phát hành ngắn hạn và dài hạn**

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trái phiếu dài hạn	1.960.878	2.994.324
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	-	(1.045.484)
	<hr/>	<hr/>
Trái phiếu đáo hạn sau 12 tháng	1.960.878	1.948.840
	<hr/>	<hr/>

Điều khoản và điều kiện của trái phiếu như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm
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%).
	<hr/>			

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 2023 (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. 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.

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Số dư đầu kỳ	414	1.705
Dự phòng trong kỳ	9	170
Số dư cuối kỳ	423	1.875

27. 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 cộng Triệu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.082.490	25.468.399
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	248.898	248.898
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.331.388	25.717.297
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.586.337	25.972.246
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	406.660	406.660
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	23.288.184	46.983	(1.954.258)	5.000	4.992.997	26.378.906

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 2023 (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. Vốn cổ phần

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

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

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

29. Các cam kết

(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 kỳ kế toán như sau:

	30/6/2023	1/1/2023
	Triệu VND	Triệu VND
Trong vòng 1 năm	802.520	959.616
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.731.460	1.860.537
Sau 5 năm	4.008.329	2.000.084
	6.542.309	4.820.237

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 2023 (tiếp theo)

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

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:

	30/6/2023 Triệu VND	1/1/2023 Triệu VND
Trong vòng 1 năm	37.242	15.310
Trong vòng 2 đến 5 năm	142.369	61.241
Sau 5 năm	681.699	563.734
	<hr/>	<hr/>
	861.310	640.285

(b) Các cam kết khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh 8(c) và 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, công ty mẹ, và các công ty liên quan (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 hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh này giữa Công ty và các đối tác đầu tư, Công ty có các cam kết sau:

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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 các đối tác đầu tư để xây dựng trung tâm thương mại. Trong 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 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, hoặc trao quyền ưu tiên mua cấu phần trung tâm thương mại cho Công ty.

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**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 (tiếp theo)**

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

30. 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 chuyên nhượng bất động sản	3.018	81.914
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	898.045	736.995
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	123.886	155.329
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	10.430	8.275
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	1.035.379	982.513
	<hr/>	<hr/>

31. 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 chuyên nhượng bất động sản	1.788	53.194
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	429.573	433.971
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	104.648	125.724
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	2.866	4.113
	<hr/>	<hr/>
	538.875	617.002
	<hr/>	<hr/>

32. 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, lãi cho vay và đặt cọc	215.690	169.570
	<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 2023 (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. 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	149.902	143.992
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	16.554	19.016
Chi phí tài chính khác	-	14
	<hr/>	<hr/>
	166.456	163.022
	<hr/>	<hr/>

34. Chi phí bán hàng

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	4.897	8.014
Chi phí tiếp thị	15.904	8.426
Chi phí khác	2.834	5.669
	<hr/>	<hr/>
	23.635	22.109
	<hr/>	<hr/>

35. 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 doanh nghiệp được phân bổ	21.936	31.330
Chi phí dự phòng	3.166	5.092
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	274	613
	<hr/>	<hr/>
	25.376	37.035
	<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 2023 (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 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 phát triển bất động sản	-	26.579
Chi phí nhân viên	36.630	42.326
Chi phí khấu hao và phân bổ	134.480	114.726
Phí quản lý	126.671	162.722
Chi phí dịch vụ mua ngoài	261.738	276.389
Chi phí khác	17.072	26.789
	<hr/>	<hr/>

37. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Kỳ hiện hành	96.375	66.172
	<hr/>	<hr/>
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(3.876)	-
	<hr/>	<hr/>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	92.499	66.172
	<hr/>	<hr/>

(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	499.159	315.070
	<hr/>	<hr/>
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	99.832	63.014
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.861	3.158
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	(13.194)	-
	<hr/>	<hr/>
	92.499	66.172
	<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 2023 (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) 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.

38. 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 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 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 30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	45.590	76.735
Lãi cho vay phải thu	98.524	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	543.768	-
Các công ty con		
Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	177.218	192.912
Cho vay	400.000	-
Thu hồi gốc cho vay	400.000	-
Lãi cho vay phải thu	1.929	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	1.098.796	-
Công ty TNHH Vincom Retail Landmark 81		
Mua hàng hóa và dịch vụ	40.800	24.466
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Mua hàng hóa và dịch vụ	13.888	8.022
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinFast		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.760	25.273

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 2023 (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 30/6/2023	30/6/2022
	Triệu VND	Triệu VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast		
Cho vay	2.075.000	1.380.000
Thu hồi gốc cho vay	2.075.000	1.675.000
Lãi cho vay phải thu	16.922	32.585
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.147	3.750
Mua hàng hóa và dịch vụ	2.255	92.524
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ		
Lãi phải thu	8.083	8.083
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn		
Mua hàng hóa và dịch vụ	27.278	14.028
Lãi phải thu	-	38.575
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh		
Lãi phải thu	12.968	32.601
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Việt Nam		
Mua hàng hóa và dịch vụ	28.897	15.970

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 2023 (tiếp theo)

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

Kỳ sáu tháng kết thúc ngày
30/6/2023 **30/6/2022**
Triệu VND **Triệu VND**

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt

Hội đồng Quản trị

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	-	-

Ban Giám đốc

Bà Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc	7.955	7.265
Các thành viên quản lý khác	10.990	8.840

Ban Kiểm soát

Ông Chu Anh Dũng – Trưởng Ban Kiểm soát	618	391
Các thành viên Ban kiểm soát khác	-	-

39. 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 riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đối với số liệu trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng và các thuyết minh liên quan; và từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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

