

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

