

Số: 076/2018/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 10 tháng 04 năm 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCX TPHCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL (“Công ty”)**

Mã chứng khoán: **VRE**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

Người thực hiện công bố thông tin: Trần Mai Hoa – Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính năm 2017**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày 10/04/2018.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.



TRẦN MAI HOA

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 68

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Thu Thủy	Chủ tịch Thành viên Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018 bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018
Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018
Bà Vũ Tuyết Hằng Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 miễn nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2017
Bà Trần Mai Hoa Bà Nguyễn Thị Diệu Bà Mai Hương Nội Bà Nguyễn Diệu Linh Bà Lê Mai Lan	Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Ông Brett Krause Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Ông Joseph Raymond Gagnon Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên Thành viên	miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 miễn nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2017 bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2018
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2018

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Mai Hoa Bà Vũ Tuyết Hằng Bà Nguyễn Thu Hà	Tổng Giám Đốc Phó Tổng Giám đốc Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017 miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017 miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017 bổ nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2017 miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Thu Hiền Bà Đinh Hồng Minh Bà Phạm Ngọc Thoa Bà Phạm Thu Thủy Bà Thịnh Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Giám đốc Tài chính Giám đốc Nhân sự Giám đốc Nhân sự	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018 miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2017 miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2017 bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2017 miễn nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2017
Bà Bùi Thanh Hương	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	bổ nhiệm ngày 26 tháng 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Ông Fan Li	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
		miễn nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm cho đến ngày 27 tháng 2 năm 2017 là bà Vũ Tuyết Hằng và từ ngày 27 tháng 2 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa.

Bà Phạm Ngọc Thoa được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 27 tháng 2 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.


Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và các công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Hòa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018



**Building a better
working world**

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

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

Số tham chiếu: 61032954/19450083-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 68, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Bùi Văn Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Phùng Mạnh Phú

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.356.535.681.339	7.386.780.683.535
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
111	1. Tiền		851.529.231.881	396.770.643.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		570.000.000.000	1.301.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn	5	60.181.546.761	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		60.181.546.761	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.052.502.966.557	3.339.978.283.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	567.834.036.030	829.118.701.188
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	277.332.511.822	112.430.599.662
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	34	2.613.600.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	663.549.796.021	2.460.532.042.477
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(69.813.377.316)	(62.103.059.896)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.816.699.091.977	682.802.020.831
141	1. Hàng tồn kho		1.842.989.435.687	682.802.020.831
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(26.290.343.710)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.005.622.844.163	1.666.229.735.689
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	347.781.813.747	134.128.817.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		125.297.469.785	53.325.440.560
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.160.024.734	7.316.363.452
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.530.383.535.897	1.471.459.114.037

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		24.776.701.353.840	26.912.369.073.413
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.594.538.151	2.621.206.138.153
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	34	-	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		7.594.538.151	7.606.138.153
220	II. Tài sản cố định		170.582.653.735	399.239.509.059
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	136.943.332.298	363.124.554.561
222	Nguyên giá		185.494.246.758	402.892.898.032
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.550.914.460)	(39.768.343.471)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	33.639.321.437	36.114.954.498
228	Nguyên giá		46.477.046.089	42.542.425.931
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.837.724.652)	(6.427.471.433)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	20.401.205.403.605	16.578.695.771.664
231	1. Nguyên giá		22.721.608.675.377	18.069.982.739.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.320.403.271.772)	(1.491.286.967.776)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.080.110.809.673	1.469.550.325.308
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.080.110.809.673	1.469.550.325.308
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.830.000.000.000	4.029.021.936.688
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	4.029.021.936.688
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.830.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.287.207.948.676	1.814.655.392.541
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	394.382.213.713	1.188.074.653.966
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	13.880.235.718	2.051.566.120
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	327.000.000.000	-
269	4. Lợi thế thương mại	18	551.945.499.245	624.529.172.455
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		38.133.237.035.179	34.299.149.756.948

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.039.182.364.957	9.615.764.625.070
310	I. Nợ ngắn hạn		8.138.185.249.855	2.732.786.353.833
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.065.331.095.768	453.462.128.499
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.182.538.040.726	1.001.726.658.662
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	210.977.942.122	69.898.475.574
314	4. Phải trả người lao động		6.656.956.329	7.159.513.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	513.997.590.415	402.781.158.360
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	31.229.205.083	36.729.973.600
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.299.618.600.994	749.123.204.412
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	25.1	2.815.687.168.461	6.470.632.184
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.252.492.453	2.538.451.243
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.504	2.896.157.504
330	II. Nợ dài hạn		3.900.997.115.102	6.882.978.271.237
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	56.368.606.277	92.194.087.312
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	623.930.109.316	551.324.610.424
338	3. Vay và nợ dài hạn	25.2	3.158.122.599.141	5.954.349.028.639
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	62.575.800.368	283.419.944.863
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	1.690.599.999
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.094.054.670.222	24.683.385.131.878
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	26.094.054.670.222	24.683.385.131.878
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		19.010.787.330.000	15.166.399.400.000
411b	- Cổ phần ưu đãi		-	5.925.325.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.907	1.788.492.262.669
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(58.419.891.967)	(58.419.891.967)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.786.541.240.791	1.831.051.293.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.831.051.293.949	198.191.335.424
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		955.489.946.842	1.632.859.958.525
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		30.766.122.491	30.536.517.227
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		38.133.237.085.179	34.299.149.756.948

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.717.091.439.410)	(3.743.479.589.189)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.801.148.590.257	2.642.408.993.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	586.894.964.438	1.244.117.630.752
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.165.558.398.602)	(1.261.481.289.086)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(531.686.434.344)	(1.252.384.236.423)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	539.870.358.463	783.710.842.475
25	9. Chi phí bán hàng	30	(256.176.889.225)	(349.177.097.740)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(313.538.647.450)	(327.314.727.992)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.192.639.977.881	2.732.264.351.478
31	12. Thu nhập khác	32	33.738.649.561	47.317.425.597
32	13. Chi phí khác	32	(57.625.105.139)	(191.624.102.283)
40	14. Lỗ khác	32	(23.886.455.578)	(144.306.676.686)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(373.749.894.338)	(225.631.825.603)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	232.672.814.093	77.321.666.228
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.027.676.442.058	2.439.647.515.417
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.027.446.836.794	2.436.561.458.525
62	20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát	26.1	229.605.264	3.086.056.892
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	791	1.504
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	791	1.473

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	936.046.521.247	736.862.688.827
03	Các khoản dự phòng		53.325.917.799	32.511.740.503
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	6.800.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(494.403.470.406)	(2.028.977.206.756)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	531.686.434.344	1.252.384.236.423
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.195.408.925.287	2.587.539.133.789
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(80.296.849.379)	620.413.411.586
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.030.013.412.986)	1.361.969.841.575
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.676.286.102.958	(1.892.289.303.292)
12	Tăng chi phí trả trước		(234.560.922.980)	(1.040.744.181.058)
14	Tiền lãi vay đã trả		(474.102.890.457)	(1.807.084.150.688)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(253.310.475.017)	(313.737.922.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.799.410.477.426	(483.933.170.199)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	35	(7.223.881.140.930)	(1.458.764.059.417)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		9.933.583.949	2.067.949.805
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.890.181.546.761)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.574.694.088.166	159.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(4.210.000.000)	(680.354.867.382)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	35	3.588.367.957.995	3.858.189.859.192
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.856.020.571.350	682.909.048.965
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.089.256.486.231)	2.563.047.931.163
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	5.133.054.044.980
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(250.013.762)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.987.603.333.333	213.170.400.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.712.194.660.825)	(5.320.331.951.312)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	26.1	(1.261.554.061.644)	(803.701.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(986.395.402.898)	(777.809.006.332)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(276.241.411.703)	1.301.305.754.632
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.697.770.643.584	396.464.888.952
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 6 tháng 11 năm 2017.

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

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.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 115 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 327 nhân viên).

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con được gọi là Tập đoàn.

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 3 công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (“Công ty Vincom Retail Miền Bắc”)	100,00	100,00	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (“Công ty Vincom Retail Miền Nam”) (1)	100,00	100,00	Số 72, đường Lê Thánh Tôn và số 45A, đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (“Công ty Suối Hoa”)	97,83	97,83	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(1) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (“Công ty An Phong”) đã sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam. Công ty An Phong trước khi sáp nhập là công ty con của Công ty Vincom Retail Miền Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc lỗ lũy kế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty và các công ty con, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, và các chi phí phát triển đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho khác

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 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 và các công ty con là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các tài sản thuê tài chính của Công ty và các công ty con đang được ghi nhận trên chỉ tiêu bất động sản đầu tư thuộc bảng cân đối kế toán.

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 15 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	4 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của các tài sản mà Công ty và các công ty con bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó. Công ty và các công ty con ghi nhận bất động sản đầu tư được mua trên báo cáo tài chính hợp nhất kể từ thời điểm Công ty và các công ty con nhận chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đầu tư từ bên chuyển giao tài sản, không phụ thuộc vào hình thức của hợp đồng mua hoặc thời điểm chuyển giao hồ sơ pháp lý liên quan đến quyền sở hữu tài sản.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất có thời hạn	23 - 50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

Quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền và không tính hao mòn.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Công ty và các công ty con cũng tham gia góp vốn để hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển các trung tâm thương mại. Theo các thỏa thuận hợp tác đầu tư Công ty có quyền kiểm soát trung tâm thương mại tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao trung tâm thương mại từ bên đối tác để vận hành hoạt động kinh doanh. Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính không quá mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Công ty và các công ty con mua các công ty sở hữu dự án bất động sản. Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động kinh doanh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Trường hợp Công ty thoái vốn mất quyền kiểm soát trong công ty con, trước kia được hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung, phần chênh lệch ghi nhận vào vốn chủ sở hữu giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của công ty con tại ngày mua sẽ được phân loại lại vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày thoái vốn.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

Công ty dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty và các công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về chi phí sửa chữa của các căn hộ và nhà phố thương mại đã bán trong quá khứ.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty và các công ty con mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản 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. Đối với giao dịch bán hàng nhiều cấu phần làm phát sinh nghĩa vụ của người bán ở thời điểm trong tương lai, doanh thu ghi nhận là giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu trừ đi giá trị hợp lý cho phần nghĩa vụ chưa được thực hiện.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty và các công ty con lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu liên quan đến hoạt động khu vui chơi giải trí, hoạt động quản lý, môi giới cho thuê trung tâm thương mại và các dịch vụ có liên quan khác được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp và kết quả hợp đồng có thể được xác định một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và các công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	-	426.423.362
Tiền đang chuyển	479.043.505	748.683.664
Tiền gửi ngân hàng	851.050.188.376	395.595.536.558
Các khoản tương đương tiền	570.000.000.000	1.301.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.421.529.231.881</u>	<u>1.697.770.643.584</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,2%/năm).

5. ĐÀU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư cuối năm là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất là 6,4%/năm.

Đây là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh, các diện tích thương mại đã bàn giao của Dự án Vinhomes Times City và Dự án Vinhomes Royal City và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	354.605.936.148	257.997.206.848
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	136.694.692.439	398.616.093.134
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	63.460.780.074	158.798.483.570
Phải thu khác	13.072.627.369	13.706.917.636
TỔNG CỘNG	567.834.036.030	829.118.701.188
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	413.242.224.835	750.866.776.432
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	154.591.811.195	78.251.924.756
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.813.377.316)	(38.610.447.594)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	121.657.981.787
<i>Phải thu tiền bán khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác (i)</i>	100.000.000.000	331.000.000.000

(i) Công ty đã thu hồi khoản phải thu này trong tháng 4 năm 2018.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	213.196.405.978	86.593.026.069
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	64.136.105.844	25.837.573.593
TỔNG CỘNG	277.332.511.822	112.430.599.662
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước		
<i>Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh</i>	45.212.940.506	22.606.470.253
<i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp</i>	10.831.348.918	48.585.605.673
<i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp khác</i>	80.085.368.011	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi hộ phải thu (i)	324.247.798.709	77.203.545.610
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	178.089.460.071	639.420.892.966
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	42.350.429.099	73.944.329.170
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	-	1.500.000.000.000
Phải thu đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Phải thu ngắn hạn khác	118.862.108.142	90.286.171.246
TỔNG CỘNG	<u>663.549.796.021</u>	<u>2.460.532.042.477</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	418.345.034.222	2.070.171.423.563
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	245.204.761.799	390.360.618.914
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(22.000.000.000)	(23.492.612.302)

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm các khoản phải thu chi hộ với giá trị 285,7 tỷ VND từ một số cổ đông cá nhân của Công ty liên quan đến các khoản chi phí tư vấn, môi giới, và bảo lãnh chào bán cổ phần của Công ty trong đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng.

(ii) Trong năm, Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con bao gồm:

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại	119.615.053.813	71.801.676.497	93.360.709.267	54.750.261.673
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	36.548.285.877	14.548.285.877	110.176.595.300	86.683.982.998
TỔNG CỘNG	<u>156.163.339.690</u>	<u>86.349.962.374</u>	<u>203.537.304.567</u>	<u>141.434.244.671</u>

Chi tiết các khoản nợ chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

<i>Công ty Cổ phần Đại dương Thăng Long</i>	-	-	79.677.103.485	79.677.103.485
<i>Công ty Cổ phần BSC Việt Nam</i>	28.052.522.215	6.052.522.215	28.052.522.215	6.052.522.215
<i>Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia</i>	22.185.202.163	2.636.046.307	22.185.202.163	10.048.211.073

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	1.786.872.630.859	(26.290.343.710)	541.519.759.031	-
Thành phẩm bất động sản	55.561.600.549	-	133.183.518.670	-
Hàng tồn kho khác	555.204.279	-	8.098.743.130	-
TỔNG CỘNG	1.842.989.435.687	(26.290.343.710)	682.802.020.831	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển các hạng mục căn hộ, căn hộ khách sạn, nhà phố thương mại để bán.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(26.290.343.710)	-
Số cuối năm	(26.290.343.710)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	176.486.676.920	28.211.584.556
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ	96.893.216.963	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	22.467.699.299	14.733.341.776
Chi phí đầu tư các dự án	13.907.685.928	17.649.087.093
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	22.367.438.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	38.026.534.637	51.167.365.244
TỔNG CỘNG	<u>347.781.813.747</u>	<u>134.128.817.640</u>
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	278.158.564.110	1.117.445.762.026
Chi phí sửa chữa lớn	47.819.223.135	8.257.900.851
Công cụ, dụng cụ	20.473.525.339	24.331.629.643
Tiền thuê đất trả trước	15.804.675.410	18.782.204.774
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại	14.961.314.538	14.821.843.285
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.164.911.181	4.435.313.387
TỔNG CỘNG	<u>394.382.213.713</u>	<u>1.188.074.653.966</u>

- (i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), một công ty trong cùng Tập đoàn, đã cho Công ty Vincom Retail Miền Nam thuê trung tâm thương mại ("TTTTM") tại Dự án Vincom Plaza Biên Hòa, Dự án Vincom Plaza Quang Trung và Dự án Vincom Plaza Lê Văn Việt theo các hợp đồng thuê TTTM. Trong tháng 10 năm 2017, các bên đã thống nhất về việc không đơn phương chấm dứt các hợp đồng thuê TTTM giữa Công ty Sinh Thái và Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, các tài sản tương ứng của các TTTM này đã được phân loại sang bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	5.530.383.535.897	1.471.459.114.037
TỔNG CỘNG	<u>5.530.383.535.897</u>	<u>1.471.459.114.037</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác (i)</i>	132.200.000.000	520.977.385.226
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (ii)</i>	5.398.183.535.897	950.481.728.811
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (ii)	327.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>327.000.000.000</u>	<u>-</u>

- (i) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn. Công ty đang trong quá trình đàm phán để thu hồi lại khoản đặt cọc này;
- (ii) Số dư cuối năm là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. 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 dự án TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty và các công ty con tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty và các công ty con có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

TI-UYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc			Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		Tài sản cố định khác		Đơn vị tính: VND	
Số dư đầu năm	244.817.164.018	141.996.453.796	3.841.561.057	11.051.627.747	1.186.091.414	402.892.898.032							
- Mua trong năm	-	15.667.579.987	488.725.001	2.863.433.245	410.217.058	19.429.955.291							
- Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(211.559.372.720)	(11.074.831.707)	-	-	-	(222.634.204.427)							
- Thanh lý, nhượng bán	-	(12.826.193.939)	(349.808.199)	(1.018.400.000)	-	(14.194.402.138)							
Số dư cuối năm	33.257.791.298	133.763.008.137	3.980.477.859	12.896.660.992	1.596.308.472	185.494.246.758							
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	2.651.697.927	-	415.792.096	-	3.067.490.023							
Giá trị khấu hao lũy kế:													
Số dư đầu năm	14.850.142.098	21.256.972.048	855.290.926	2.041.810.630	764.127.769	39.768.343.471							
- Khấu hao trong năm	2.205.569.089	22.740.336.248	455.712.575	2.167.714.610	629.049.035	28.198.381.557							
- Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(9.977.114.588)	(4.583.017.507)	-	-	-	(14.560.132.095)							
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.641.059.610)	(154.260.164)	(60.358.699)	-	(4.855.678.473)							
Số dư cuối năm	7.078.596.599	34.773.231.179	1.156.743.337	4.149.166.541	1.393.176.804	48.550.914.460							
Giá trị còn lại:													
Số dư đầu năm	229.967.021.920	120.739.481.748	2.986.270.131	9.009.817.117	421.963.645	363.124.554.561							
Số dư cuối năm	26.179.194.699	98.989.776.958	2.823.734.522	8.747.494.451	203.131.668	136.943.332.298							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	42.542.425.931
Mua mới	<u>3.934.620.158</u>
Số dư cuối năm	<u><u>46.477.046.089</u></u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	6.427.471.433
Hao mòn trong năm	<u>6.410.253.219</u>
Số dư cuối năm	<u><u>12.837.724.652</u></u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>36.114.954.498</u>
Số dư cuối năm	<u><u>33.639.321.437</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.090.680.817.489	10.354.955.443.947	2.624.346.478.004	18.069.982.739.440
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.218.125.836	623.026.232.673	204.500.997.943	830.745.356.452
- Cải tạo, nâng cấp trong năm	-	101.655.386.618	7.111.602.706	108.766.989.324
- Tăng do mua	377.878.799.710	2.080.738.712.585	742.950.394.215	3.201.567.906.510
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	1.932.757.302	209.626.615.418	11.074.831.707	222.634.204.427
- Tặng khác	-	502.903.074.920	84.220.337.723	587.123.412.643
- Phân loại sang hàng tồn kho	(3.500.630.982)	(68.236.827.934)	(8.324.727.993)	(80.062.186.909)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(61.899.456.799)	(22.258.321.300)	(84.157.778.099)
- Giảm do quyết toán hợp đồng	-	(84.379.402.916)	(50.612.565.495)	(134.991.968.411)
Số dư cuối năm	5.470.209.869.355	13.658.389.778.512	3.593.009.027.510	22.721.608.675.377
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	-	-	12.602.659.986	12.602.659.986
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	287.244.847.663	579.071.077.495	624.971.042.618	1.491.286.967.776
- Khấu hao trong năm	120.352.662.930	420.980.218.066	287.521.332.265	828.854.213.261
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	-	9.977.114.588	4.583.017.507	14.560.132.095
- Phân loại sang hàng tồn kho	-	(3.975.005.056)	(3.168.679.984)	(7.143.685.040)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.458.460.876)	(4.695.895.444)	(7.154.356.320)
Số dư cuối năm	407.597.510.593	1.003.594.944.217	909.210.816.962	2.320.403.271.772
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	4.803.435.969.826	9.775.884.366.452	1.999.375.435.386	16.578.695.771.664
Số dư cuối năm	5.062.612.358.762	12.654.794.834.295	2.683.798.210.548	20.401.205.403.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con 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 các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 25.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 27.3.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 36.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 31,4 tỷ VND (năm 2016: 15,2 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 9,13% (năm 2016: 12,10%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các công ty con.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	426.501.750.131	423.119.239.394
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	234.926.380.940	292.944.453.570
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	128.746.631.423	107.726.159.177
Dự án Vincom Plaza Long An	79.336.902.897	2.248.631.687
Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng	77.312.696.898	-
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc	73.345.846.571	284.118.182
Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên	-	58.746.857.709
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057
Dự án Vincom+ Nam Long	-	130.000.000.000
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	-	109.598.826.874
Các dự án khác	59.940.600.813	89.556.063.172
TỔNG CỘNG	<u>1.080.110.809.673</u>	<u>1.469.550.325.308</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	-	4.029.021.936.688
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.2	1.830.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		1.830.000.000.000	4.029.021.936.688

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết:

Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết

<i>Tên công ty</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	-	32,5%

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Đơn vị tính: VND

<i>Công ty Tân Liên Phát</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số dư đầu năm	4.029.021.936.688	3.648.451.948.540
Lợi nhuận được chia	539.870.358.463	783.710.842.475
Ảnh hưởng của giao dịch bán mất quyền kiểm soát công ty con của bên liên kết	-	(86.879.953.462)
Chênh lệch từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con không thay đổi quyền kiểm soát của bên liên kết (i)	75.671.855.950	(56.260.900.865)
Chênh lệch từ giao dịch mua công ty con dưới sự kiểm soát chung của bên liên kết (ii)	113.925.315.742	-
Cổ tức được chia từ công ty liên kết trong năm (iii)	(812.500.000.000)	(260.000.000.000)
Chuyển nhượng công ty liên kết (iv)	(3.945.989.466.843)	-
Số dư cuối năm	-	4.029.021.936.688

- (i) Vào ngày 14 tháng 4 năm 2017, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ ("Công ty Cần Giờ"), một công ty con hiện hữu của Công ty Tân Liên Phát, đã tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành thêm 400.000.000 cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại thành phố Hồ Chí Minh ("Công ty Vicentra"). Sau đó, vào ngày 25 tháng 6 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua lại số cổ phiếu này từ Công ty Vicentra với tổng giá phí 4.000 tỷ VND, qua đó tăng tỷ lệ lợi ích của Công ty Tân Liên Phát trong Công ty Cần Giờ lên 99,05%. Giao dịch này được đánh giá là giao dịch công ty liên kết mua thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu của công ty liên kết, do vậy, phần chênh lệch giữa giá phí bỏ ra và tài sản thuần mua về được hạch toán làm tăng chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Tân Liên Phát với số tiền là 232,8 tỷ VND. Theo đó, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng lên một khoản là 75,6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 15 tháng 4 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua thêm 19,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl") với giá phí là 1.116,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vinpearl trở thành công ty con của Công ty Tân Liên Phát.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung, theo đó giá trị tài sản thuần của Công ty Vinpearl được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Phần chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Vinpearl được ghi nhận vào quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Tân Liên Phát. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán tăng một khoản tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1).

- (iii) Số phát sinh trong năm là khoản cổ tức được chia cho Công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Tân Liên Phát vào ngày 5 tháng 4 năm 2017;
- (iv) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 32,5% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát cho Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast"), một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.312 tỷ VND. Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này trong tháng 8 năm 2017.

17.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị ghi sổ là 1.830 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với thời hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			Tổng cộng
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)	Công ty An Phong (i)	
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Số dư cuối năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu năm	12.069.863.015	33.701.384.795	55.536.311.837	101.307.559.647
Phân bổ trong năm	3.300.000.000	21.028.840.938	48.254.832.272	72.583.673.210
Số dư cuối năm	15.369.863.015	54.730.225.733	103.791.144.109	173.891.232.857
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	20.930.136.985	176.587.024.589	427.012.010.881	624.529.172.455
Số dư cuối năm	17.630.136.985	155.558.183.651	378.757.178.609	551.945.499.245

(i) Các công ty này đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	350.917.400.887	188.766.034.649
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	714.413.694.881	264.696.093.850
TỔNG CỘNG	1.065.331.095.768	453.462.128.499
<i>Trong đó:</i>		
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả:		
Phải trả Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom") (Thuyết minh số 34)	262.458.623.991	197.111.938.285
Phải trả Công ty Vinpearl (Thuyết minh số 34)	239.181.691.915	-
Phải trả một nhà thầu xây lắp	116.431.686.556	-
Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	-	71.025.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	2.182.538.040.726	902.191.454.893
Trả trước từ khách thuê mặt bằng TTTM	-	99.535.203.769
TỔNG CỘNG	<u>2.182.538.040.726</u>	<u>1.001.726.658.662</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	-	49.322.267.498
<i>Trả trước từ người mua khác</i>	2.182.538.040.726	952.404.391.164

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.316.504.530	381.908.303.097	(253.310.475.017)	154.914.332.610
Thuế giá trị gia tăng	8.906.106.376	356.784.757.130	(339.080.970.368)	26.609.893.138
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	32.975.229.767	182.724.090.975	(215.699.320.742)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.700.634.901	28.198.787.322	(26.007.639.448)	3.891.782.775
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	86.166.206.133	(60.604.272.534)	25.561.933.599
TỔNG CỘNG	<u>69.898.475.574</u>	<u>1.035.782.144.657</u>	<u>(894.702.678.109)</u>	<u>210.977.942.122</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng trích trước	331.038.967.196	211.709.597.709
Chi phí lãi vay phải trả	89.444.237.641	60.508.494.372
Các khoản chi phí phải trả khác	93.514.385.578	130.563.066.279
TỔNG CỘNG	<u>513.997.590.415</u>	<u>402.781.158.360</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	512.583.314.415	357.005.535.838
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	1.414.276.000	45.775.622.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	738.863.578.820	407.427.912.627
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	166.190.863.426	166.011.036.845
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	65.596.496.228	56.234.288.876
Phải trả lại tiền đặt cọc của khách hàng	-	67.508.671.879
Phải trả khác	67.422.113.273	51.941.294.185
TỔNG CỘNG	1.299.618.600.994	749.123.204.412
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>1.287.645.886.802</i>	<i>726.517.018.966</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>11.972.714.192</i>	<i>22.606.185.446</i>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	790.120.972.742	717.335.647.269
<i>Trừ: Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới</i>	<i>(166.190.863.426)</i>	<i>(166.011.036.845)</i>
TỔNG CỘNG	623.930.109.316	551.324.610.424
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên khác</i>	<i>577.349.072.741</i>	<i>506.965.932.446</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>46.581.036.575</i>	<i>44.358.677.978</i>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31.229.205.083	36.729.973.600
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	56.368.606.277	92.194.087.312
TỔNG CỘNG	87.597.811.360	128.924.060.912
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>45.785.783.370</i>	<i>47.319.592.970</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>41.812.027.990</i>	<i>81.604.467.942</i>

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các TTTM của Công ty và các công ty con.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ

25.1 Vay và nợ ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	6.470.632.184	6.470.632.184	-	(6.470.632.184)	-	-	-
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	-	-	2.797.608.333.330	-	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	-	-	18.078.835.131	-	18.078.835.131	18.078.835.131	18.078.835.131
TỔNG CỘNG	6.470.632.184	6.470.632.184	2.815.687.168.461	(6.470.632.184)	2.815.687.168.461	2.815.687.168.461	2.815.687.168.461

(i) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 2.800 tỷ VND bao gồm 2.800 trái phiếu, được tự vấn phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2015 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng toàn bộ các công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất của TTTM (bao gồm tầng hầm) Vincom Long Biên tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội và một phần TTTM (bao gồm một phần tầng hầm) tại tháp A & B tại số 191, phố Bà Triệu và tháp C của Dự án Vincom Bà Triệu tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Các tài sản này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc, một công ty con.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay và nợ dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Trái phiếu doanh nghiệp	2.792.824.999.998	2.792.824.999.998	2.992.061.111.166	2.989.669.444.500	2.989.669.444.500	2.989.669.444.500		
Vay dài hạn ngân hàng	42.553.628.641	42.553.628.641	-	(42.553.628.641)	-	-		
Vay chuyển đổi từ các cổ đông	455.800.000.000	455.800.000.000	-	(455.800.000.000)	-	-		
Vay từ các bên liên quan	2.663.170.400.000	2.663.170.400.000	-	(2.663.170.400.000)	-	-		
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	-	-	168.453.154.641	-	168.453.154.641	168.453.154.641		
TỔNG CỘNG	5.954.349.028.639	5.954.349.028.639	3.160.514.265.807	(5.956.740.695.305)	3.158.122.599.141	3.158.122.599.141		

25.2.1 Trái phiếu doanh nghiệp

Số dư cuối năm là khoản nợ trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 8 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần 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 – CN TP Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngõ Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

25.2.2 Vay chuyển đổi từ các cổ đông năm giữ cổ phiếu ưu đãi

Số dư đầu năm là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu và 5 triệu đô la Mỹ. Các khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty vào ngày 12 tháng 9 năm 2017 như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm	8.246.919.920.000	5.925.325.550.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.436.561.458.525	-	3.086.056.892	2.439.647.515.417	
- Vốn cổ phần phát hành thêm	6.919.479.480.000	-	1.690.294.564.980	-	-	-	8.609.774.044.980	
- Chia cổ tức	-	-	-	(1.079.197.079.133)	-	-	(1.079.197.079.133)	
- Giao dịch bán công ty con của công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	(86.879.953.461)	-	(86.879.953.461)	
- Chính sách từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	(56.260.900.865)	-	-	(56.260.900.865)	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	6.880.000.000	6.880.000.000	
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	-	18.075.238.078	-	(52.675.238.078)	(34.600.000.000)	
Số dư cuối năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878	
Năm nay								
Số dư đầu năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.027.446.836.794	-	229.605.264	2.027.676.442.058	
- Chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu ưu đãi (i)	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	-	-	455.200.000.000	
- Mua và hủy cổ phiếu ưu đãi (ii)	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	-	-	(250.013.762)	
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông (iii)	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-	-	-	
- Chia cổ tức (iv)	-	-	-	(1.261.554.061.644)	-	-	(1.261.554.061.644)	
- Chính sách từ giao dịch mua công ty con dưới sự kiểm soát chung của bên liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	113.925.315.742	-	113.925.315.742	
- Chính sách từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con không thay đổi quyền kiểm soát của bên liên kết (Thuyết minh số 17)	-	-	-	-	-	-	-	
- Chuyển nhượng công ty liên kết	-	-	-	75.671.855.950	-	-	75.671.855.950	
Số dư cuối năm	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	2.786.541.240.791	(58.419.891.967)	30.766.122.491	26.094.054.670.222	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc phát hành 41.920.000 cổ phiếu ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với mệnh giá 10.000/cổ phiếu, khi hai cổ đông này thực hiện quyền chuyển đổi đối với các khoản vay chuyển đổi với tổng giá trị là 20 triệu USD. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng thêm 419,2 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 cấp ngày 12 tháng 9 năm 2017. Thặng dư vốn cổ phần cũng tăng thêm 36 tỷ VND từ việc chuyển đổi này;
- (ii) Vào ngày 9 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch mua lại 250.013.762 cổ phiếu ưu đãi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với giá 1 VND/cổ phiếu. Sau đó, vào ngày 14 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc hủy số cổ phiếu ưu đãi này. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty giảm đi 2.500 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017;
- (iii) Vào ngày 18 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc chuyển đổi 384.438.793 cổ phiếu ưu đãi còn lại do Warburg Pincus và Credit Suisse nắm giữ thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1:1;
- (iv) Vào ngày 12 tháng 6 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức cho cổ đông phổ thông với số tiền là 521,5 tỷ VND. Vào ngày 15 tháng 6 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia bổ sung cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền là 551 tỷ VND. Toàn bộ số cổ tức này đã được chi trả trong tháng 8 năm 2017.

Vào ngày 11 tháng 7 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền là 561 tỷ VND, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện trong cùng ngày .

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt việc chia 33,3 tỷ VND cổ tức cho Warburg Pincus và Credit Suisse, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện vào cùng ngày.

Vào ngày 18 tháng 10 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc nhận hoàn lại 405,2 tỷ VND cổ tức đã chi trả cho Warburg Pincus và Credit Suisse cho giai đoạn từ ngày 7 tháng 11 năm 2017 đến ngày 11 tháng 7 năm 2018 sau khi toàn bộ cổ phiếu ưu đãi được chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông. Toàn bộ số cổ tức này đã được hoàn trả trong tháng 12 năm 2017.

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu năm	21.091.724.950.000	14.172.245.470.000
Phát hành thêm cổ phiếu ưu đãi	419.200.000.000	6.919.479.480.000
Hủy bỏ cổ phiếu ưu đãi	(2.500.137.620.000)	-
Số dư cuối năm	<u>19.010.787.330.000</u>	<u>21.091.724.950.000</u>
Cổ tức đã chia	(1.261.554.061.644)	(1.079.197.079.133)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.3 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức đã công bố trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	521.543.913.848	-
<i>Cổ tức cho năm 2017: 344 VND/cổ phiếu (2016: 0 VND/cổ phiếu)</i>	521.543.913.848	-
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	740.010.147.796	1.079.197.079.133
Cổ tức đã trả trong năm	1.261.554.061.644	803.701.500.000

26.4 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.516.639.940	15.166.399.400.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	2.109.172.495	21.091.724.950.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.516.639.940	15.166.399.400.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	2.109.172.495	21.091.724.950.000

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.000VND/cổ phiếu).

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Phân loại lại)</i>
Tổng doanh thu	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	4.455.319.413.368	3.805.358.337.029
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	951.145.825.866	2.556.079.259.305
Doanh thu khác	111.774.790.433	24.450.985.924
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với các bên liên quan	1.092.181.796.628	496.367.570.393
Doanh thu với các bên khác	4.426.058.233.039	5.889.521.011.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	574.272.580.782	596.899.084.139
Lãi thu được từ giao dịch hợp tác kinh doanh	12.000.000.000	27.800.000.000
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	618.499.330.337
Doanh thu hoạt động tài chính khác	622.383.656	919.216.276
TỔNG CỘNG	586.894.964.438	1.244.117.630.752

27.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 27.1)	4.455.319.413.368	3.805.358.337.029
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 28)	2.113.421.600.731	1.793.994.516.166

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.113.421.600.731	1.793.994.516.166
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	540.362.843.660	1.933.141.054.932
Giá vốn khác	63.306.995.019	16.344.018.091
TỔNG CỘNG	2.717.091.439.410	3.743.479.589.189

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	633.654.466.843	-
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	524.836.989.845	1.247.600.903.091
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	6.849.444.499	4.783.333.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	6.800.000.000
Chi phí tài chính khác	217.497.415	2.297.052.663
TỔNG CỘNG	1.165.558.398.602	1.261.481.289.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Phân loại lại)</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	50.767.473.774	47.418.181.029
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	55.778.133.836	183.461.115.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.377.190.786	80.178.853.951
Chi phí khác	27.254.090.829	38.118.947.004
	256.176.889.225	349.177.097.740
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	79.415.910.098	65.432.465.720
Chi phí dự phòng	22.012.132.878	29.973.289.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	122.266.900.662	158.523.574.636
Chi phí bán hàng khác	89.843.703.812	73.385.398.377
	313.538.647.450	327.314.727.992
TỔNG CỘNG	569.715.536.675	676.491.825.732

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Phân loại lại)</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.464.377.384.007	907.749.365.701
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	1.302.699.549.080	1.132.767.449.777
Chi phí khấu hao và hao mòn	936.046.521.247	736.862.688.827
Chi phí nhân viên	244.287.293.703	545.077.223.253
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	101.732.933.468	297.141.082.208
TỔNG CỘNG	4.049.143.681.505	3.619.597.809.766

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	33.738.649.561	47.317.425.597
Tiền phạt thu được	25.995.924.056	31.612.980.627
Lãi thanh lý tài sản	3.521.037.203	6.044.570.578
Các khoản khác	4.221.688.302	9.659.874.392
Chi phí khác	57.625.105.139	191.624.102.283
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	52.734.560.133	171.111.490.819
Lỗ thanh lý tài sản	2.228.422.855	3.976.620.773
Các khoản khác	2.662.122.151	16.535.990.691
LỖ KHÁC THUẦN	(23.886.455.578)	(144.306.676.686)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: thuế suất là 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	373.749.894.338	225.631.825.603
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(232.672.814.093)</u>	<u>(77.321.666.228)</u>
TỔNG CỘNG	<u>141.077.080.245</u>	<u>148.310.159.375</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN ước tính và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.168.753.522.303	2.587.957.674.792
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty và các công ty con	433.750.704.461	517.591.534.958
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	14.516.734.642	14.518.542.861
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi sáp nhập các công ty con	(241.547.277.730)	(63.860.783.413)
Chênh lệch giá vốn báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	10.423.458.518	7.747.787.411
Lãi từ việc thanh lý công ty con và mất quyền kiểm soát trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	-	(61.603.001.995)
Chênh lệch lãi/lỗ từ việc chuyển nhượng công ty liên kết trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	126.920.115.591	-
Phân bổ lỗ từ sáp nhập các công ty con	(34.764.324.792)	(24.281.332.707)
Phần lãi trong công ty liên kết	(107.974.071.693)	(156.742.168.495)
Phân chia lợi nhuận sau thuế từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.400.000.000)	(5.560.000.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(57.330.878.023)	(94.859.977.795)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.189.034	8.383.392.008
Các khoản điều chỉnh khác	(519.569.763)	6.976.166.542
Chi phí thuế TNDN ước tính	<u>141.077.080.245</u>	<u>148.310.159.375</u>

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại và tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất Số cuối năm	Số đầu năm	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Năm nay Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại			
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	2.850.013.867	2.051.566.120	798.447.747
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	5.772.153.108	-	5.772.153.108
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	5.258.068.743	-	5.258.068.743
Tổng cộng	13.880.235.718	2.051.566.120	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua	(40.769.240.138)	(41.649.016.587)	879.776.449
Công ty TNHH Trung tâm văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	-	(231.135.395.575)	231.135.395.575
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty An Phong	(10.577.644.939)	(10.635.532.701)	57.887.762
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	(11.228.915.291)	-	(11.228.915.291)
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần	(62.575.800.368)	(283.419.944.863)	1.128.303.649
Tổng cộng	(62.575.800.368)	(283.419.944.863)	(11.228.915.291)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			232.672.814.093

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty và các công ty con đã sử dụng hết khoản lỗ lũy kế từ năm trước để bù trừ với lợi nhuận phát sinh năm nay (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016: 286.654.390.115 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả		Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu		Đơn vị tính: VND
		Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ	127.435.796.875	61.716.845.181	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(161.721.432.144)	127.435.796.875	61.716.845.181	(55.708.508.271)	
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(580.638.691.915)	535.941.818.461			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	Công ty trong cùng Tập đoàn		216.035.313.749	(230.289.179.933)		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(305.787.704.123)	284.560.196.627	598.602.027.533	(503.819.427.634)	32.302.418.518 (19.994.863.483)
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(127.435.344.972)	119.102.346.740			
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty VinService")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(122.589.239.069)	136.024.505.284	24.748.808.987	(17.486.819.477)	
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	(29.461.302.867)	27.813.860.613			(49.835.961.979) 587.123.412.643
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn		71.496.750.046	(62.700.656.980)		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	Công ty trong cùng Tập đoàn		53.744.263.493	(56.423.429.525)		
Công ty Vicentra	Công ty trong cùng Tập đoàn		66.602.499.628	(67.766.287.334)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay đã thu	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	Nhận chuyển nhượng tài sản	Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu	Chuyển nhượng khoản đầu tư đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	400.404.430.163	(524.270.947.456)	5.635.183.535.897	1.684.909.069.510					
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn					3.312.335.000.000	(3.312.335.000.000)			
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết (đến trước thời điểm chuyển nhượng)							812.500.000.000	(812.500.000.000)	
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn				404.962.349.243					
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn		(106.652.089.261)							
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn				239.181.691.915					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đi vay đã trả	Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Cổ tức phải trả	Cổ tức đã trả	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.663.170.400.000		(57.137.504.234)	95.768.698.991	(130.385.978.462)	130.385.978.462	
Warburg Pincus	Cổ đông lớn		314.400.000.000	(22.135.886.422)	22.135.886.422	(555.009.192.009)	555.009.192.009	
Credit Suisse	Cổ đông lớn		104.800.000.000	(7.378.628.807)	7.378.628.807	(185.002.397.336)	185.002.397.336	
Công ty Nam Hà Nội	Cổ đông lớn					(80.947.254.143)	80.947.254.143	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa Ốc thành phố Hoàng Gia	Cổ đông lớn					(105.206.935.731)	105.206.935.731	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đông lớn (từ tháng 4 năm 2017)					(151.875.490.226)	151.875.490.226	
Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")	Cổ đông lớn					(53.126.813.737)	53.126.813.737	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm 2016 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Hoàn ứng từ nhà cung cấp	Đơn vị tính: VND
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(1.120.505.573.204)	1.034.983.429.799						
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.941.699.809	(26.960.057.749)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(138.688.947.710)	170.550.143.656						
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.859.646.139	(26.999.253.017)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(129.804.485.799)	131.390.499.919	205.662.685.874	(307.966.229.670)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết					260.000.000.000	(260.000.000.000)		
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn			187.158.927.951	(201.146.426.775)				
								425.857.065.548	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan:

Trong năm, Công ty và các công ty con đã cho các bên liên quan vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất là 13%/năm (năm 2016: 13%/năm). Trong năm, Công ty và các công ty con cũng đi vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8,75% - 13%/năm (năm 2016: 8,75%/năm - 13%/năm).

Trong năm, Công ty và các công ty con đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận hàng kỳ.

Trong năm, Công ty và các công ty con đã nhận cung cấp dịch vụ quản lý từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, chi phí quản lý được phân bổ từ công ty mẹ dựa trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của Công ty và các công ty con.

Trong năm, Công ty cũng tham gia vào các giao dịch hợp tác đầu tư và kinh doanh các TTTM như đã trình bày trong Thuyết minh số 11.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Số dư công nợ với các bên liên quan

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)					
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	117.840.481.712	22.888.437.082	
		Phải thu khác	670.394.740	839.839.471	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			36.080.934.743	54.523.648.203	
			154.591.811.195	78.251.924.756	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)					
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	27.948.909.900	25.586.470.362	
Công ty VinService	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	26.296.412.790	-	
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			9.890.783.154	251.103.231	
			64.136.105.844	25.837.573.593	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	112.963.234.823	236.829.752.116
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác Lãi tiền tạm ứng phải thu	15.725.335.950	8.133.524.984
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	106.652.089.261
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	38.806.584.897	-
		Phải thu khác	-	30.949.855.695
		Phải thu khác	14.171.995.011	-
		Phải thu khác	63.537.611.118	7.795.396.858
			245.204.761.799	390.360.618.914
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)				
Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	-	5.591.859.743
Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước	-	16.775.579.228
			-	22.367.438.971
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10)				
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	278.158.564.110	1.117.445.762.026
			278.158.564.110	1.117.445.762.026
Tài sản ngắn hạn (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.553.183.535.897	950.481.728.811
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	188.000.000.000	-
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	86.000.000.000	-
			5.398.183.535.897	950.481.728.811
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	226.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	101.000.000.000	-
			327.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	262.458.623.991	197.111.938.285
Công ty Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản	239.181.691.915	-
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác	7.478.580.966	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	55.156.641.830	20.871.006.561
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả mua tài sản	96.891.221.375	-
		Phải trả khác	53.246.934.804	46.713.149.004
			714.413.694.881	264.696.093.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn (đã sáp nhập vào Công ty Vinpearl)	Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ	-	47.174.102.985
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	-	2.148.164.513
			-	49.322.267.498

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Số dư công nợ với các bên liên quan (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	38.631.194.757
		Chi phí phải trả khác	-	5.296.204
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	1.414.276.000	7.139.131.561
			1.414.276.000	45.775.622.522
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.157.998.129	1.941.488.175
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	5.814.716.063	20.664.697.271
			11.972.714.192	22.606.185.446
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	33.049.999.497	19.185.488.583
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Đặt cọc khác	13.531.037.078	25.173.189.395
			46.581.036.575	44.358.677.978
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	35.000.000.000	47.048.533.346
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	10.785.783.370	271.059.624
			45.785.783.370	47.319.592.970

Phải thu về cho vay các bên liên quan

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo như sau:

Phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 4 năm 2018
		2.613.600.000.000		

Phải thu về cho vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số đầu năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
		2.613.600.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vay và nợ từ bên liên quan (Thuyết minh số 25.1 và 25.2)

Nợ từ một bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Sinh Thái	186.531.989.772	Từ 8,58% đến	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ phải trả đến hạn trả	<u>(18.078.835.131)</u>	14,02%	
TỔNG CỘNG (i)	<u>168.453.154.641</u>		

(i) Đây là các khoản nợ liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn, không hủy ngang đối với TTTM Vincom Plaza Quang Trung và TTTM Vincom Plaza Lê Văn Việt.

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25.2)				
Credit Suisse	Cổ đông lớn	56.975.000.000	8,75%	Tháng 6 năm 2019
		56.975.000.000	8,75%	Tháng 10 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông lớn	341.850.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%	Tháng 12 năm 2018
		<u>1.600.000.000.000</u>	13%	Tháng 2 năm 2019
		<u>3.118.970.400.000</u>		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>12.437.258.216</u>	<u>9.241.872.488</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.437.258.216</u>	<u>9.241.872.488</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13,14)	863.462.848.037	664.269.974.520
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18)	72.583.673.210	72.592.714.307
TỔNG CỘNG	936.046.521.247	736.862.688.827
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 32)	(1.292.614.348)	(2.067.949.805)
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 17)	(539.870.358.463)	(783.710.842.475)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 29/Thuyết minh số 27.2)	633.654.466.843	(618.499.330.337)
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 27.2)	(586.894.964.438)	(624.699.084.139)
TỔNG CỘNG	(494.403.470.406)	(2.028.977.206.756)
<i>Mã số 21 – Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(1.588.697.605.033)	(863.531.229.249)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(5.635.183.535.897)	(595.232.830.168)
TỔNG CỘNG	(7.223.881.140.930)	(1.458.764.059.417)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	261.921.400.695	3.476.619.844.515
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đơn vị khác	3.312.335.000.000	6.000.000.000
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	-	248.353.333.335
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	14.111.557.300	127.216.681.342
TỔNG CỘNG	3.588.367.957.995	3.858.189.859.192

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết 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 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 1.189 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích TTTM 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 năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.629.328.425.582	2.665.467.939.789
Từ 1-5 năm	6.924.449.568.302	5.188.097.024.381
Trên 5 năm	5.844.963.402.173	3.448.873.887.348
TỔNG CỘNG	<u>16.398.741.396.057</u>	<u>11.302.438.851.518</u>

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	74.668.825.684	75.104.433.288
Từ 1-5 năm	305.565.025.749	302.092.813.154
Trên 5 năm	2.679.431.496.275	2.054.969.149.113
TỔNG CỘNG	<u>3.059.665.347.708</u>	<u>2.432.166.395.555</u>

Các cam kết khác

Cam kết nhận chuyển nhượng các dự án TTTM

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và các công ty con với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và các công ty con cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số TTTM tại một số tỉnh, thành phố sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Trong trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP chưa đủ các điều kiện để chuyển giao về mặt pháp lý các TTTM sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác các TTTM. Theo đó, Công ty và các công ty con cam kết sẽ nhận bàn giao để vận hành và khai thác kinh doanh các TTTM và chia lại một phần lợi nhuận cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án TTTM

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 11, 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 cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM 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 TTTM hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty và các công ty con. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 1.585 tỷ VND cho các đối tác đầu tư theo quy định của các thỏa thuận này.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và đi thuê của Công ty An Phong (đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam)

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số TTTM giữa Công ty An Phong, một công ty con trước đây của Công ty, và các đối tác doanh nghiệp, Công ty An Phong cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu khi kết thúc thời hạn thuê.

Cam kết liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần diện tích sàn thương mại

Theo Hợp đồng mua bán sàn thương mại ngày 13 tháng 1 năm 2016 giữa Công ty Vincom Retail Miền Nam và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Vincom Retail Miền Nam sẽ nhận chuyển nhượng một phần diện tích sàn thương mại thuộc một dự án bất động sản tại quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá mua diện tích sàn thương mại này là 83 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại trong hợp đồng còn phải thanh toán cho đối tác là 37 tỷ VND.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của tòa nhà.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ

Công ty Vincom Retail Miền Nam đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chú đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- (i) 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của căn hộ;
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các căn hộ này cho các bên thứ ba.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty và các công ty con được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, mặt bằng TTTM và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con;
- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác, bao gồm khoản đầu tư vào công ty liên kết; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm dịch vụ vui chơi giải trí, dịch vụ quản lý và các dịch vụ khác.

Công ty và các công ty con theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Công ty và các công ty con trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Công ty và các công ty con (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu hoạt động tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất và được thể hiện trên cột "điều chỉnh và loại trừ".

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do tất cả các hoạt động kinh doanh chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Doanh thu							
Doanh thu với bên ngoài	951.145.825.866	4.455.319.413.368	111.774.790.433	5.518.240.029.667	-	5.518.240.029.667	
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	48.517.697.743	285.692.676.183	334.210.373.926	(334.210.373.926)	-	
Tổng doanh thu thuần	951.145.825.866	4.503.837.111.111	397.467.466.616	5.852.450.403.593	(334.210.373.926)	5.518.240.029.667	
Kết quả hoạt động kinh doanh							
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	909.834.970.876	26.211.550.371	936.046.521.247	-	936.046.521.247	
Phần lãi trong công ty liên kết	539.870.358.463	-	-	539.870.358.463	-	539.870.358.463	
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	867.072.742.694	1.888.714.471.973	164.901.166.307	2.920.688.380.974	(751.934.858.671)	2.168.753.522.303	
Tài sản							
Chi phí vốn tăng trong năm	-	4.256.289.493.124	77.312.696.898	4.333.602.190.022	-	4.333.602.190.022	
Tổng tài sản (3)	2.184.683.830.424	28.913.176.977.799	307.228.067.559	31.405.088.875.782	6.728.148.159.397	38.133.237.035.179	
Tổng nợ phải trả (4)	3.385.675.331.299	2.016.911.831.451	38.241.905.227	5.440.829.067.977	6.598.353.296.980	12.039.182.364.957	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu						
Doanh thu với bên ngoài	2.556.079.259.305	3.805.358.337.029	24.450.985.924	6.385.888.582.258	-	6.385.888.582.258
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	20.966.080.645	238.371.226.378	259.337.307.023	(259.337.307.023)	-
Tổng doanh thu thuần	2.556.079.259.305	3.826.324.417.674	262.822.212.302	6.645.225.889.281	(259.337.307.023)	6.385.888.582.258
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	736.862.688.827	-	736.862.688.827	-	736.862.688.827
Phần lãi trong công ty liên kết	783.710.842.475	-	-	783.710.842.475	-	783.710.842.475
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	1.150.999.296.326	1.604.240.443.691	84.504.474.799	2.839.744.214.816	(251.786.540.024)	2.587.957.674.792
Tài sản						
Đầu tư vào công ty liên kết	4.029.021.936.688	-	-	4.029.021.936.688	-	4.029.021.936.688
Chi phí vốn tăng trong năm	-	1.102.232.610.668	110.515.648.239	1.212.748.258.907	-	1.212.748.258.907
Tổng tài sản (3)	6.492.611.964.233	21.888.111.865.761	788.163.136.040	29.168.886.966.034	5.130.262.790.914	34.299.149.756.948
Tổng nợ phải trả (4)	1.862.548.321.608	1.342.505.178.677	36.064.549.153	3.241.118.049.438	6.374.646.575.632	9.615.764.625.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Điều chỉnh và loại trừ

Thu nhập và chi phí tài chính, thu nhập và chi phí hoạt động khác, lãi và lỗ đánh giá lại giá trị tài sản/nợ phải trả không được phân bổ cho từng bộ phận như các công cụ cơ sở được quản lý theo nhóm. Các nghĩa vụ thuế và một số tài sản/nợ phải trả tài chính và phí tài chính không được phân bổ cho các phân đoạn này vì chúng cũng được quản lý theo nhóm.

1. Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	586.894.964.438	1.244.117.630.752
Chi phí tài chính	(1.165.558.398.602)	(1.261.481.289.086)
Thu nhập khác	33.738.649.561	47.317.425.597
Chi phí khác	(57.625.105.139)	(191.624.102.283)
Tổng cộng	(602.549.889.742)	(161.670.335.020)
<i>Loại trừ:</i>		
Thu nhập giữa các bộ phận	(149.384.968.929)	(90.116.205.004)
	(751.934.858.671)	(251.786.540.024)

3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
Đầu tư ngắn hạn	60.181.546.761	-
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	136.694.692.439	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.613.600.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	178.089.460.071	639.420.892.966
Chi hộ phải thu	324.247.798.709	-
Phải thu đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan	-	22.367.438.971
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	22.467.699.299	14.733.341.776
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	125.297.469.785	53.325.440.560
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.160.024.734	7.316.363.452
Đầu tư tài chính dài hạn	1.830.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn	-	2.613.600.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.880.235.718	2.051.566.120
Tổng cộng	6.728.148.159.397	5.130.262.790.914

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

4. Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	210.977.942.122	69.898.475.574
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Vay và nợ ngắn hạn	2.815.687.168.461	6.470.632.184
Vay và nợ dài hạn	3.158.122.599.141	5.954.349.028.639
Chi phí lãi vay phải trả	89.444.237.641	60.508.494.372
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	62.575.800.368	283.419.944.863
Tổng nợ phải trả	<u>6.598.353.296.980</u>	<u>6.374.646.575.632</u>

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông của Công ty	2.027.446.836.794	2.436.561.458.525
Cổ tức trả cho cổ đông nắm giữ cổ phiếu ưu đãi trong năm	(740.010.147.796)	(803.701.500.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1.287.436.688.998</u>	<u>1.632.859.958.525</u>
Ảnh hưởng suy giảm:		
Chi phí lãi vay (sau thuế) của khoản vay chuyển đổi	(*)	32.834.354.362
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.287.436.688.998</u>	<u>1.665.694.312.887</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.627.231.922	1.085.503.714
Ảnh hưởng suy giảm:		
Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi từ các khoản vay chuyển đổi	(*)	45.080.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.627.231.922</u>	<u>1.130.583.714</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>791</u>	<u>1.504</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>791</u>	<u>1.473</u>

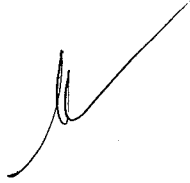
(*) Cổ phiếu ưu đãi và các khoản vay chuyển đổi phát hành bởi Công ty đã được chuyển đổi một phần và được hủy một phần trong năm như đã trình bày tại Thuyết minh số 26.1.

Cổ phiếu ưu đãi phát hành bởi Công ty có tác động suy giảm ngược cho kỳ báo cáo năm trước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính



Ngày 10 tháng 4 năm 2018