Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý II năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 44
Phụ lục	
Phụ lục 1 - Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	45
Phụ lục 2 - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	46

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 2, 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 19 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2018.

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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2018
	Chủ tịch	miễn nhiệm 07 tháng 6 năm 2018
Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 07 tháng 6 năm 2018

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc ANAT & Phòng chống cháy nổ	bổ nhiệm ngày 26 tháng 6 năm 2018
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Marketing	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thu Phương	Thành viên
Bà Trần Thanh Tâm	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và 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.

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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý II 2018.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
MSDN: 0101850244

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**10.216.011.085.206**	**13.356.535.681.339**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***1.532.281.471.765***	***1.421.529.231.881***
111	1. Tiền		762.713.467.941	851.529.231.881
112	2. Các khoản tương đương tiền		769.568.003.824	570.000.000.000
120	***II. Đầu tư ngắn hạn***		***14.982.629.666***	***60.181.546.761***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	14.982.629.666	60.181.546.761
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.129.069.356.919***	***4.052.502.966.557***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	444.121.937.828	567.834.036.030
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	291.094.202.373	277.332.511.822
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	2.613.600.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	440.947.166.028	663.549.796.021
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(47.093.949.310)	(69.813.377.316)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***2.294.077.193.010***	***1.816.699.091.977***
141	1. Hàng tồn kho		2.331.515.606.848	1.842.989.435.687
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.438.413.838)	(26.290.343.710)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***5.245.600.433.846***	***6.005.622.844.163***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	452.854.794.706	347.781.813.747
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		123.413.198.955	125.297.469.785
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.159.524.734	2.160.024.734
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	4.667.172.915.451	5.530.383.535.897
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**25.796.278.944.654**	**24.776.701.353.840**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***9.916.542.452***	***7.594.538.151***
216	1. Phải thu dài hạn khác		9.916.542.452	7.594.538.151
220	***II. Tài sản cố định***		***302.826.859.100***	***170.582.653.735***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	271.280.447.811	136.943.332.298
222	*Nguyên giá*		*335.309.794.238*	*185.494.246.758*
223	*Giá trị khấu hao lũy kế*		*(64.029.346.427)*	*(48.550.914.460)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	31.546.411.289	33.639.321.437
228	*Nguyên giá*		*47.947.662.944*	*46.477.046.089*
229	*Giá trị hao mòn lũy kế*		*(16.401.251.655)*	*(12.837.724.652)*
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***21.166.861.979.280***	***20.401.205.403.605***
231	1. Nguyên giá		23.959.578.070.374	22.721.608.675.377
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.792.716.091.094)	(2.320.403.271.772)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.106.395.449.427***	***1.080.110.809.673***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.106.395.449.427	1.080.110.809.673
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***1.830.000.000.000***	***1.830.000.000.000***
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.380.278.114.395***	***1.287.207.948.676***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	367.858.865.512	394.382.213.713
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		18.765.586.242	13.880.235.718
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	478.000.000.000	327.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	16	515.653.662.641	551.945.499.245
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**36.012.290.029.860**	**38.133.237.035.179**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**8.756.595.583.794**	**12.039.182.364.957**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.208.475.534.421***	***8.138.185.249.855***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	1.072.689.737.392	1.065.331.095.768
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.227.763.487.371	2.182.538.040.726
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	194.649.653.386	210.977.942.122
314	4. Phải trả người lao động		475.557.833	6.656.956.329
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	647.669.630.825	513.997.590.415
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	27.972.856.512	31.229.205.083
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	1.007.027.126.016	1.299.618.600.994
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	23.1	18.078.835.131	2.815.687.168.461
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.252.492.453	9.252.492.453
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.502	2.896.157.504
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.548.120.049.373***	***3.900.997.115.102***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	44.534.404.034	56.368.606.277
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	664.279.722.596	623.930.109.316
338	3. Vay và nợ dài hạn	23.2	2.769.978.269.637	3.158.122.599.141
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		69.327.653.106	62.575.800.368
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**27.255.694.446.066**	**26.094.054.670.222**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***24***	***27.255.694.446.066***	***26.094.054.670.222***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	19.010.787.330.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*19.010.787.330.000*	*19.010.787.330.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.907	4.324.379.868.907
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		3.947.926.255.356	2.786.541.240.791
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*2.786.541.240.791*	*1.831.051.293.949*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*1.161.385.014.565*	*955.489.946.842*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		31.020.883.770	30.766.122.491
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**36.012.290.029.860**	**38.133.237.035.179**

Vũ Văn Hùng	Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2018*	*Quý II năm 2017*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**1.515.912.177.676**	**1.340.315.292.744**	**3.133.804.699.868**	**2.733.971.115.715**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**25.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25.1**	**1.515.912.177.676**	**1.340.315.292.744**	**3.133.804.699.868**	**2.733.971.115.715**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**26**	**(762.869.394.150)**	**(698.267.069.610)**	**(1.579.855.228.387)**	**(1.345.999.992.822)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**753.042.783.526**	**642.048.223.134**	**1.553.949.471.481**	**1.387.971.122.893**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**25.2**	**146.649.921.784**	**158.667.729.415**	**333.456.180.104**	**290.979.531.130**
22	**7. Chi phí tài chính**	**27**	**(100.486.576.285)**	**(766.007.199.528)**	**(232.006.804.105)**	**(898.348.069.954)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(100.426.744.267)*	*(132.234.118.817)*	*(231.747.729.945)*	*(264.518.344.957)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**		**-**	**394.745.894.589**	**-**	**539.870.358.463**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**28**	**(33.564.616.686)**	**(51.764.106.655)**	**(93.965.674.509)**	**(114.633.623.818)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**28**	**(34.718.933.068)**	**(81.681.059.793)**	**(130.230.142.092)**	**(148.096.969.528)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**730.922.579.271**	**296.009.481.162**	**1.431.203.030.879**	**1.057.742.349.186**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý II năm 2018*	*Quý II năm 2017*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*
31	**12. Thu nhập khác**		**42.525.039.274**	**8.898.739.805**	**50.715.134.470**	**15.828.336.661**
32	**13. Chi phí khác**		**(1.423.323.928)**	**(32.443.891.739)**	**(7.842.000.508)**	**(36.347.315.618)**
40	**14. Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**41.101.715.346**	**(23.545.151.934)**	**42.873.133.962**	**(20.518.978.957)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**772.024.294.617**	**272.464.329.228**	**1.474.076.164.841**	**1.037.223.370.229**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29**	**(152.332.275.565)**	**(88.076.311.549)**	**(310.569.886.785)**	**(156.920.696.049)**
52	**17. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**29**	**448.435.426**	**216.893.122.376**	**(1.866.502.212)**	**219.711.800.264**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**620.140.454.478**	**401.281.140.055**	**1.161.639.775.844**	**1.100.014.474.444**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**620.018.715.773**	**401.255.841.437**	**1.161.385.014.565**	**1.099.936.684.298**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát**		**121.738.705**	**25.298.618**	**254.761.279**	**77.790.146**

Vũ Văn Hùng
Người lập

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
01	**Lợi nhuận trước thuế**	**1.474.076.164.841**	**1.037.223.370.229**
	Điều chỉnh cho các khoản:		
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)	535.381.049.561	417.596.124.191
03	Các khoản dự phòng	10.428.642.124	15.568.979.206
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(400.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(331.909.469.089)	(197.766.370.914)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	231.747.729.945	264.518.344.957
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**1.919.724.117.382**	**1.536.740.447.669**
09	Thay đổi các khoản phải thu	195.459.086.274	3.222.930.890
10	Thay đổi hàng tồn kho	(467.344.943.625)	(247.191.069.459)
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(346.081.403.343)	266.103.091.654
12	Thay đổi chi phí trả trước	(79.321.547.290)	8.685.841.960
14	Tiền lãi vay đã trả	(228.559.444.444)	(225.989.537.055)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(311.709.271.222)	(106.972.280.905)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	132.200.000.000	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**	**814.366.593.732**	**1.234.599.424.754**
	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	(611.422.950.082)	(820.209.638.163)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	9.933.583.949
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(469.577.854)	(58.896.443.453)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	2.659.268.494.949	1.585.027.910.267
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	136.694.692.439	33.565.090.414
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	312.314.986.700	537.972.595.824
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**	**2.496.385.646.152**	**1.287.393.098.838**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay	-	2.987.603.333.333
34	Tiền trả nợ gốc vay	(3.200.000.000.000)	(2.664.494.400.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**	**(3.200.000.000.000)**	**323.108.933.333**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**	**110.752.239.884**	**2.845.101.456.925**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	**1.421.529.231.881**	**1.697.770.643.584**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**1.532.281.471.765**	**4.542.872.100.509**

Vũ Văn Hùng	Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

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 2, 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 19 được cấp ngày 11 tháng 7 năm 2018.

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 kỳ 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 30 tháng 6 năm 2018 là 531 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 115 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 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 03 công ty con như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH 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	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	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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 02 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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 giữa niên độ 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 niên độ 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 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.

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.

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

3.2 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 giữa niên độ.

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 hữu hình 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 hữu hình 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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.

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 vô hình 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

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

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 được ghi nhận theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC, 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.

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 giữa niên độ. 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 kỳ phát sinh.

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.

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)

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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ 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 ảnh 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 giữa niên độ.

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

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 kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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.

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.

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 (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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.

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 kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 lệnh tạm thời sẽ được hoàn 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 *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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền gửi ngân hàng	762.440.749.831	851.050.188.376
Tiền đang chuyển	272.718.110	479.043.505
Các khoản tương đương tiền	769.568.003.824	570.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.532.281.471.765**	**1.421.529.231.881**

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 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 4,1%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	14.982.629.666	60.181.546.761
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (ii)	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.844.982.629.666**	**1.890.181.546.761**

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất 6,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất là 6,4%/năm).

Đây là khoản kinh phí bảo trì cho 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.

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với thời hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm.

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 kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	338.572.041.759	354.605.936.148
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	136.694.692.439
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	54.301.389.994	63.460.780.074
Phải thu khác	51.248.506.075	13.072.627.369
TỔNG CỘNG	**444.121.937.828**	**567.834.036.030**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*289.001.964.711*	*413.242.224.835*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*155.119.973.117*	*154.591.811.195*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.093.949.310)	(47.813.377.316)

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:

Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp	-	*100.000.000.000*

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán	131.769.990.426	213.196.405.978
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	159.324.211.947	64.136.105.844
TỔNG CỘNG	**291.094.202.373**	**277.332.511.822**
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước		
Trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	-	*45.212.940.506*
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	*145.338.848.730*	*27.948.909.900*
Trả trước cho một nhà thầu xây lắp	*5.638.886.087*	*10.831.348.918*
Trả trước cho một nhà thầu xây lắp khác	*47.210.661.183*	*80.085.368.011*

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	180.154.533.616	178.089.460.071
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	36.230.198.853	42.350.429.099
Phải thu các khoản chi hộ (i)	33.406.782.218	324.247.798.709
Phải thu ngắn hạn khác	191.155.651.341	118.862.108.142
TỔNG CỘNG	**440.947.166.028**	**663.549.796.021**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*304.822.630.832*	*418.345.034.222*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*136.124.535.196*	*245.204.761.799*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(22.000.000.000)

(i) Số dư đầu kỳ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu chi hộ với giá trị 285,7 tỷ VND liên quan đến đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng. Các khoản phải thu này đã được thu hồi trong Quý 1 năm 2018.

8. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi (i)*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại	136.908.503.481	89.814.554.171	119.615.053.813	71.801.676.497
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	613.510.634	613.510.634	36.548.285.877	14.548.285.877
TỔNG CỘNG	**137.522.014.115**	**90.428.064.805**	**156.163.339.690**	**86.349.962.374**

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

Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	-	-	*28.052.522.215*	*6.052.522.215*
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	*22.185.202.163*	*690.568.154*	*22.185.202.163*	*2.636.046.307*

(i) Giá trị có thể thu hồi này bao gồm các khoản phải thu thương mại quá hạn với tổng giá trị 22,6 tỷ VND được đảm bảo bằng các khoản đặt cọc đã thu của khách hàng và bảo lãnh ngân hàng khi bắt đầu hợp đồng thuê.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang (i)	2.295.352.038.625	(37.438.413.838)	1.786.872.630.859	(26.290.343.710)
Thành phẩm bất động sản	26.366.112.044	-	55.561.600.549	-
Hàng tồn kho khác	9.797.456.179	-	555.204.279	-
TỔNG CỘNG	**2.331.515.606.848**	**(37.438.413.838)**	**1.842.989.435.687**	**(26.290.343.710)**

(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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	135.915.612.431	176.486.676.920
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý căn hộ	159.997.263.199	96.893.216.963
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	21.695.784.767	22.467.699.299
Chi phí đầu tư các dự án	29.213.855.000	13.907.685.928
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	106.032.279.309	38.026.534.637
TỔNG CỘNG	**452.854.794.706**	**347.781.813.747**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30) (i)	273.131.602.108	278.158.564.110
Chi phí sửa chữa lớn	39.639.628.678	47.819.223.135
Công cụ, dụng cụ	17.685.848.173	20.473.525.339
Tiền thuê đất trả trước	-	15.804.675.410
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại	6.581.668.225	14.961.314.538
Chi phí trả trước dài hạn khác	30.820.118.328	17.164.911.181
TỔNG CỘNG	**367.858.865.512**	**394.382.213.713**

(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 ("TTTM") 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.

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.667.172.915.451	5.530.383.535.897
TỔNG CỘNG	**4.667.172.915.451**	**5.530.383.535.897**
Trong đó:		
Đặt cọc cho các bên khác (i)	-	*132.200.000.000*
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30) *(ii)*	*4.667.172.915.451*	*5.398.183.535.897*
Dài hạn:		
Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 30) (ii)	478.000.000.000	327.000.000.000
TỔNG CỘNG	**478.000.000.000**	**327.000.000.000**

(i) Số dư đầu kỳ 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 đã thu hồi lại khoản đặt cọc này trong 6 tháng đầu năm 2018.

(ii) Số dư cuối kỳ 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	33.257.791.298	133.763.008.137	3.980.477.859	12.896.660.992	1.596.308.472	185.494.246.758
- Mua trong kỳ	-	10.697.993.576	-	136.066.455	-	10.834.060.031
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	98.266.826.281	43.634.727.914	-	-	-	141.901.554.195
- Phân loại lại	6.427.226.641	(8.146.599.342)	-	(2.214.815.349)	3.934.188.050	-
- Thanh lý, nhượng bán	(119.828.032)	(2.759.706.764)	-	(40.531.950)	-	(2.920.066.746)
Số dư cuối kỳ	137.832.016.188	177.189.423.521	3.980.477.859	10.777.380.148	5.530.496.522	335.309.794.238
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	7.078.596.599	34.773.231.179	1.156.743.337	4.149.166.541	1.393.176.804	48.550.914.460
- Khấu hao trong kỳ	3.330.076.911	10.671.930.693	225.489.629	1.302.392.753	425.116.575	15.955.006.561
- Phân loại lại	1.084.581.480	(1.356.607.701)	61.986.934	-	210.039.287	-
- Thanh lý, nhượng bán	(29.664.756)	(406.377.888)	-	(40.531.950)	-	(476.574.594)
Số dư cuối kỳ	11.463.590.234	43.682.176.283	1.444.219.900	5.411.027.344	2.028.332.666	64.029.346.427
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	26.179.194.699	98.989.776.958	2.823.734.522	8.747.494.451	203.131.668	136.943.332.298
Số dư cuối kỳ	126.368.425.954	133.507.247.238	2.536.257.959	5.366.352.804	3.502.163.856	271.280.447.811

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	46.477.046.089
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.470.616.855
Số dư cuối kỳ	47.947.662.944
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	12.837.724.652
- Hao mòn trong kỳ	3.563.527.003
Số dư cuối kỳ	16.401.251.655
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	33.639.321.437
Số dư cuối kỳ	31.546.411.289

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	5.470.209.869.355	13.658.389.778.512	3.593.009.027.510	22.721.608.675.377
Xây dựng cơ bản hoàn thành	53.330.318.351	641.010.389.839	567.651.827.261	1.261.992.535.451
Phân loại lại	48.953.686.415	(12.202.236.843)	(36.751.449.572)	-
Thanh lý, nhượng bán	(3.078.250.238)	(8.805.098.986)	(16.555.738.383)	(28.439.087.607)
Tăng/(giảm) do quyết toán hợp đồng	-	(9.506.883.164)	13.922.830.317	4.415.947.153
Số dư cuối kỳ	5.569.415.623.883	14.268.885.949.358	4.121.276.497.133	23.959.578.070.374
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	407.597.510.593	1.003.594.944.217	909.210.816.962	2.320.403.271.772
Khấu hao trong kỳ	23.159.206.086	267.079.715.424	189.331.757.881	479.570.679.391
Phân loại lại	(57.688.893.922)	(1.961.756.995)	59.650.650.917	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(516.436.545)	(6.741.423.524)	(7.257.860.069)
Số dư cuối kỳ	373.067.822.757	1.268.196.466.101	1.151.451.802.236	2.792.716.091.094
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	5.062.612.358.762	12.654.794.834.295	2.683.798.210.548	20.401.205.403.605
Số dư cuối kỳ	5.196.347.801.126	13.000.689.483.257	2.969.824.694.897	21.166.861.979.280

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.

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 23.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 25.3.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	430.455.000.658	426.501.750.131
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	333.092.661.190	234.926.380.940
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	129.722.624.160	128.746.631.423
Dự án Vincom Sky Center	87.407.106.163	-
Dự án Vincom Plaza Long An	-	79.336.902.897
Dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng	-	77.312.696.898
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc	-	73.345.846.571
Các dự án khác	125.718.057.256	59.940.600.813
TỔNG CỘNG	**1.106.395.449.427**	**1.080.110.809.673**

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			
	Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên (i)	*Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (i)*	*Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (i)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Số dư cuối kỳ	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	15.369.863.015	54.730.225.733	103.791.144.109	173.891.232.857
Phân bổ trong kỳ	1.650.000.000	10.514.420.470	24.127.416.134	36.291.836.604
Số dư cuối kỳ	17.019.863.015	65.244.646.203	127.918.560.243	210.183.069.461
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	17.630.136.985	155.558.183.651	378.757.178.609	551.945.499.245
Số dư cuối kỳ	15.980.136.985	145.043.763.181	354.629.762.475	515.653.662.641

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho người bán	261.059.324.160	350.917.400.887
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	811.630.413.232	714.413.694.881
TỔNG CỘNG	**1.072.689.737.392**	**1.065.331.095.768**
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả		
Phải trả Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (Thuyết minh số 30)	*133.423.435.679*	*262.458.623.991*
Phải trả Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (Thuyết minh số 30)	*359.979.528.419*	*152.047.863.205*
Phải trả Công ty Cổ phần Vinpearl (Thuyết minh số 30)	*266.548.370.418*	*246.660.272.881*
Phải trả một nhà thầu xây lắp	47.445.738.070	*116.431.686.556*

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	2.217.879.066.768	2.182.538.040.726
Trả trước từ người mua khác	9.884.420.603	-
TỔNG CỘNG	**2.227.763.487.371**	**2.182.538.040.726**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	152.016.787.636	154.914.332.610
Thuế giá trị gia tăng	38.512.128.065	26.609.893.138
Thuế thu nhập cá nhân	4.122.737.685	3.891.782.775
Thuế và các khoản phải nộp khác	(2.000.000)	25.561.933.599
TỔNG CỘNG	**194.649.653.386**	**210.977.942.122**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí xây dựng trích trước	449.781.704.276	331.038.967.196
Chi phí lãi vay phải trả	85.104.336.314	89.444.237.641
Các khoản chi phí phải trả khác	112.783.590.235	93.514.385.578
TỔNG CỘNG	**647.669.630.825**	**513.997.590.415**
Trong đó:		
Chi phí phải trả cho các bên khác	*647.669.630.825*	*512.583.314.415*
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	*1.414.276.000*

21. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	728.495.219.153	738.863.578.820
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	190.381.363.505	166.190.863.426
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	24.697.038.926	65.596.496.228
Phải trả khác	63.453.504.432	67.422.113.273
TỔNG CỘNG	**1.007.027.126.016**	**1.299.618.600.994**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*993.954.425.798*	*1.287.645.886.802*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*13.072.700.218*	*11.972.714.192*
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	854.661.086.101	790.120.972.742
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	*(190.381.363.505)*	*(166.190.863.426)*
TỔNG CỘNG	**664.279.722.596**	**623.930.109.316**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*613.460.966.590*	*577.349.072.741*
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*50.818.756.006*	*46.581.036.575*

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	27.972.856.512	31.229.205.083
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	44.534.404.034	56.368.606.277
TỔNG CỘNG	**72.507.260.546**	**87.597.811.360**
Trong đó:		
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*40.230.908.465*	*45.785.783.370*
Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác	*32.276.352.081*	*41.812.027.990*

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.

23. VAY VÀ NỢ

23.1 *Vay và nợ ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả	(i)	-	-	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330
Nợ dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan	30	18.078.835.131	18.078.835.131	18.078.835.131	18.078.835.131
TỔNG CỘNG		**18.078.835.131**	**18.078.835.131**	**2.815.687.168.461**	**2.815.687.168.461**

(i) Công ty đã thanh toán khoản trái phiếu đến hạn trả này trong tháng 4 năm 2018.

23.2 *Vay và nợ dài hạn*

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*	
		Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Trái phiếu doanh nghiệp	(ii)	2.590.909.111.160	2.590.909.111.160	2.989.669.444.500	2.989.669.444.500
Nợ dài hạn khác từ bên liên quan	30	179.069.158.477	179.069.158.477	168.453.154.641	168.453.154.641
TỔNG CỘNG		**2.769.978.269.637**	**2.769.978.269.637**	**3.158.122.599.141**	**3.158.122.599.141**

(ii) Số dư cuối kỳ 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 Ngô 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 TNHH Vincom Retail Miền Bắc và Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	*Cổ phần ưu đãi*	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017							
Số dư đầu kỳ trước	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 kỳ	-	-	-	1.099.936.684.298	-	77.790.146	1.100.014.474.444
- Chia cổ tức	-	-	-	(1.072.500.000.000)	-	-	(1.072.500.000.000)
- Công ty liên kết mua công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	-	113.925.315.742	-	113.925.315.742
- Công ty liên kết mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết	-	-	-	75.671.855.950	-	-	75.671.855.950
- Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	113.925.315.742	(113.925.315.742)	-	-
Số dư cuối kỳ trước	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	2.048.085.149.939	(58.419.891.967)	30.614.307.373	24.900.496.778.014
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018							
Số dư đầu kỳ này	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
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	1.161.385.014.565	-	254.761.279	1.161.639.775.844
Số dư cuối kỳ này	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	3.947.926.255.356	(58.419.891.967)	31.020.883.770	27.255.694.446.066

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Cổ phiếu*

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Số lượng	*Giá trị VND*	*Số lượng*	*Giá trị VND*
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	**1.901.078.733**	**19.010.787.330.000**	**1.901.078.733**	**19.010.787.330.000**
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	**1.901.078.733**	**19.010.787.330.000**	**1.901.078.733**	**19.010.787.330.000**

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000VND/cổ phiếu).

25. DOANH THU

25.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Tổng doanh thu	**1.515.912.177.676**	**1.340.315.292.744**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.351.866.873.865	1.070.035.042.100
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	156.155.705.970	245.294.800.132
Doanh thu cung cấp dịch dịch vụ khác	7.889.597.841	24.985.450.512
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.515.912.177.676**	**1.340.315.292.744**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên liên quan	*350.183.285.520*	*269.408.429.199*
Doanh thu đối với các bên khác	*1.165.728.892.156*	*1.070.906.863.545*

25.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	147.546.702.921	158.267.729.415
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(896.781.137)	400.000.000
TỔNG CỘNG	**146.649.921.784**	**158.667.729.415**

25. DOANH THU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 25.1)	1.351.866.873.865	1.070.035.042.100
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 26)	638.613.503.686	553.080.282.046

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	638.613.503.686	553.080.282.046
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	110.231.622.316	130.766.983.949
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	14.024.268.148	14.419.803.615
TỔNG CỘNG	**762.869.394.150**	**698.267.069.610**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	98.611.077.600	130.318.452.154
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.815.666.667	1.915.666.663
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	633.654.466.844
Chi phí tài chính khác	59.832.018	118.613.867
TỔNG CỘNG	**100.486.576.285**	**766.007.199.528**

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

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Chi phí bán hàng	**33.564.616.686**	**51.764.106.655**
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	1.748.746.268	14.380.976.586
Chi phí marketing	18.988.406.229	18.870.741.991
Chi phí nhân viên	7.996.962.135	18.528.162.341
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.138.355.203	199.643.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài	587.426.223	(365.904.045)
Chi phí khác	2.104.720.628	150.486.320
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**34.718.933.068**	**81.681.059.793**
Phí quản lý	(9.805.848.316)	14.507.102.472
Chi phí nhân viên	14.121.287.598	20.121.264.534
Chi phí khấu hao và hao mòn	19.706.998.703	19.535.085.611
Chi phí dự phòng	2.584.964.868	9.398.767.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.791.306.540	6.648.694.687
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.320.223.675	11.470.145.115
TỔNG CỘNG	**68.283.549.754**	**133.445.166.448**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Quý II 2018 là 20% lợi nhuận chịu thuế (Quý II 2017: 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: VND

	Quý II năm 2018	*Quý II năm 2017*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	152.332.275.565	88.076.311.549
(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(448.435.426)	(216.893.122.376)
TỔNG CỘNG	**151.883.840.139**	**(128.816.810.827)**

30. 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

Giao dịch về mua, bán hàng hóa và dịch vụ:

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

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 phải thu*	*Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu*	*Chi phí thuê TTTM phải trả*	*Chi phí thuê TTTM đã trả*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(60.307.099.877)	132.313.885.504				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(274.720.782.716)	523.777.773.563				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(39.659.109.067)	47.764.253.672	364.748.008.092	(434.268.241.487)		
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(47.789.963.566)	63.628.195.787				
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(51.671.087.570)	63.682.585.882				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn					(18.542.573.740)	16.979.767.599
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn			39.199.719.692	(38.872.854.208)		
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn			216.534.151.350	(217.574.859.230)		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn			18.967.669.327	(17.335.515.388)		

30. 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 (tiếp theo)

Giao dịch về mua, bán hàng hóa và dịch vụ (tiếp theo):

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

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 phải thu*	*Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu*	*Chi hộ phải thu*	*Chi hộ đã thu*	*Chi phí thuê TTTM phải trả*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(71.011.551.452)	48.478.738.524					
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(30.948.425.146)	213.757.428.611					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(80.550.869.006)	77.598.890.071	113.164.696.321	(77.679.871.144)	22.299.020.714		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn			61.590.559.763	(56.482.100.221)			
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(50.022.268.582)	53.730.757.279					
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(41.369.644.758)	17.416.362.065					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn						(49.855.572.435)	(16.075.079.472)
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Cổ đông	(16.643.301.000)						

30. 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 (tiếp theo)

Giao dịch chuyển nhượng cổ phần, nhận chuyển nhượng tài sản và đầu tư khác:

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Đặt cọc cho mục đích đầu tư*	*Thu hồi 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*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	38.747.645.529	(484.000.000.000)	957.332.602.714		
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	178.425.269.922				

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Đặt cọc cho mục đích đầu tư*	*Thu hồi 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*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	486.073.055.304		1.255.259.885.405		
Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	Công ty trong cùng Tập đoàn				3.312.335.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn					(30.949.855.695)

30. 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 (tiếp theo)

Giao dịch cho vay, cổ tức được chia và hợp tác đầu tư:

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Thu hồi gốc vay*	*Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu*	*Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu*	*Cổ tức phải thu*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(2.613.600.000.000)	145.997.716.911	(192.260.942.507)	

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Thu hồi gốc vay*	*Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu*	*Lãi vay, lãi đặt cọc đã thu*	*Cổ tức phải thu*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		195.540.576.929	(180.403.480.091)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (Đã sáp nhập vào Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội từ ngày 01 tháng 02 năm 2018)	Công ty liên kết (đến ngày 30 tháng 6 năm 2017)				812.500.000.000

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

Số dư công nợ với các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	65.027.769.208	117.840.481.712
		Phải thu khác	-	670.394.740
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý, cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	39.407.750.519	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý, cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	29.293.666.141	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	21.390.787.249	36.080.934.743
			155.119.973.117	**154.591.811.195**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	145.338.848.730	27.948.909.900
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	5.987.376.088	9.716.905.872
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua dịch vụ	-	26.296.412.790
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn			7.997.987.129	173.877.282
			159.324.211.947	**64.136.105.844**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
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	72.775.215.057	112.963.234.823
		Phải thu khác	2.789.819.212	15.725.335.950
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.503.465.782	38.806.584.897
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc phải thu	12.912.328.767	-
		Phải thu khác	9.134.663.985	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	6.276.885.270	14.171.995.011
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	29.732.157.123	63.537.611.118
			136.124.535.196	**245.204.761.799**
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10)				
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	273.131.602.108	278.158.564.110
			273.131.602.108	**278.158.564.110**
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	2.643.747.645.529	3.553.183.535.897
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	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	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	264.425.269.922	86.000.000.000
			4.667.172.915.451	**5.398.183.535.897**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	214.000.000.000	226.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	163.000.000.000	-
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	101.000.000.000
			478.000.000.000	**327.000.000.000**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	133.423.435.679	262.458.623.991
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả mua tài sản	239.181.691.915	239.181.691.915
		Phải trả khác	27.366.678.503	7.478.580.966
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	22.452.216.338	55.156.641.830
		Phải trả mua tài sản	337.527.312.081	96.891.221.375
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	13.688.635.308
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	29.607.256.736	21.227.507.496
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	22.071.821.980	18.330.792.000
			811.630.413.232	**714.413.694.881**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	-	1.414.276.000
			-	**1.414.276.000**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	6.013.554.364	6.157.998.129
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	7.059.145.854	5.814.716.063
			13.072.700.218	**11.972.714.192**

30. 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*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	24.991.603.411	33.049.999.497
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	7.053.919.917	3.115.781.795
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	18.773.232.678	10.415.255.283
			50.818.756.006	**46.581.036.575**
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 22)				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	29.109.917.463	35.000.000.000
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	11.120.991.002	10.785.783.370
			40.230.908.465	**45.785.783.370**

Vay và nợ từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.1 và 23.2)

Nợ từ một bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 được trình bày như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	197.147.993.608	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		*(18.078.835.131)*		
TỔNG CỘNG (i)		**179.069.158.477**		

(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.

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

Vay và nợ từ bên liên quan (Thuyết minh số 23.1 và 23.2) (tiếp theo)

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối kỳ VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	186.531.989.772	Từ 8,58% đến 14,02%	Tháng 3 năm 2045
Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả		*(18.078.835.131)*		
TỔNG CỘNG		**168.453.154.641**		

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Vũ Văn Hùng	Nguyễn Thị Xuân Nghĩa	Phạm Ngọc Thoa
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

PHỤ LỤC 1 - CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 tháng 6 năm 2018

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00	100,00	Số 72A, 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	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A 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	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

PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
(Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý II năm 2018	Quý II năm 2017	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.515.912.177.676	1.340.315.292.744	175.596.884.932	13%
22	Chi phí tài chính	100.486.576.285	766.007.199.528	(665.520.623.243)	-87%
24	Phần lãi trong công ty liên kết	-	394.745.894.589	(394.745.894.589)	-100%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	772.024.294.617	272.464.329.228	499.559.965.389	183%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	620.140.454.478	401.281.140.055	218.859.314.423	55%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp kết quả kinh doanh giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên:

- Doanh thu thuần Quý II năm 2018 tăng 175,6 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng 304,8 tỷ VND doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan từ các trung tâm thương mại khai trương trong năm 2017. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 112 tỷ VND do thời điểm bàn giao bất động sản năm 2018 dồn vào 6 tháng cuối năm.
- Chi phí tài chính giảm 666 tỷ VND so với kỳ trước chủ yếu do kỳ trước phát sinh khoản lỗ 663,7 tỷ VND khi thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- Kỳ này không có phần lãi trong trong công ty liên kết (kỳ trước: 395 tỷ VND) do Công ty đã bán toàn bộ khoản đầu tư vào công ty liên kết trong năm 2017.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 500 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân nêu trên.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 219 tỷ VND so với cùng kỳ năm trước do các nguyên nhân nêu trên, đồng thời, chi phí thuế TNDN kỳ này tăng 281 tỷ VND so với kỳ trước do: (i) chi phí thuế TNDN hiện hành tăng 64 tỷ VND do tăng kết quả kinh doanh; (ii) thu nhập thuế TNDN hoãn lại giảm 216 tỷ VND do kỳ trước phát sinh thu nhập thuế TNDN hoãn lại khi sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong vào Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam.