

Số: *118*/2019/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày *28* tháng *03* năm 2019

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

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

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

Mã chứng khoán: VRE

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán**

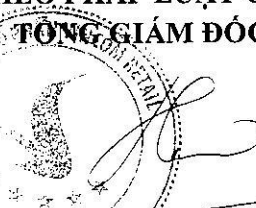
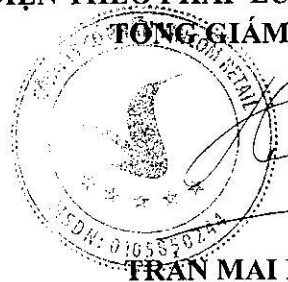
Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày *28/03/2019*.

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

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
  
**TRẦN MAI HOA**



**Công ty Cổ phần Vincom Retail  
và các công ty con**

**Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận Đăng ký**  
**Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là ngày 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

**Hội đồng Quản trị**

Bà Thái Thị Thanh Hải	Chủ tịch (từ ngày 7 tháng 6 năm 2018)
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên (từ ngày 7 tháng 6 năm 2018)
	Chủ tịch (từ ngày 9 tháng 3 năm 2018 đến ngày 7 tháng 6 năm 2018)
Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch (đến ngày 9 tháng 3 năm 2018)
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên
Bà Lê Mai Lan	Thành viên
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên
Ông Timothy J. Daly	Thành viên
Ông Brett Krause	Thành viên
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 26 tháng 6 năm 2018)
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 30 tháng 3 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 30 tháng 3 năm 2018)
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thông tin về Công ty (tiếp theo)**

**Ban Kiểm soát**

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

**Trụ sở đăng ký**

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

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con** **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 đính kèm của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 69 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Giám đốc  
  
Phạm Ngọc Thảo  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019



KPMG Limited Branch  
10<sup>th</sup> Floor, Sun Wah Tower  
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward  
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam  
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 69.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 4 năm 2018.

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

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00278-19-2



Hà Vũ Đình  
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề  
Kiểm toán số 0414-2018-007-1  
Phó Tổng Giám đốc

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>7.122.640.820.313</b>	<b>13.356.535.681.339</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>2.431.380.824.439</b>	<b>1.421.529.231.881</b>
Tiền	111		501.380.824.439	851.529.231.881
Các khoản tương đương tiền	112		1.930.000.000.000	570.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>701.416.674.850</b>	<b>60.181.546.761</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	701.416.674.850	60.181.546.761
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.047.919.405.624</b>	<b>4.052.502.966.557</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	444.767.619.024	567.834.036.030
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	282.451.398.435	277.332.511.822
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	-	2.613.600.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	333.110.692.769	663.549.796.021
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(12.410.304.604)	(69.813.377.316)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>901.518.194.206</b>	<b>1.816.699.091.977</b>
Hàng tồn kho	141		903.377.872.498	1.842.989.435.687
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.859.678.292)	(26.290.343.710)
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.040.405.721.194</b>	<b>6.005.622.844.163</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	18(a)	152.319.205.840	347.781.813.747
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		105.086.024.990	125.297.469.785
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	153		490.364	2.160.024.734
Tài sản ngắn hạn khác	155	13	1.783.000.000.000	5.530.383.535.897

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>31.561.042.607.246</b>	<b>24.776.701.353.840</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.106.962.116</b>	<b>7.594.538.151</b>
Phải thu dài hạn khác	216	10(c)	10.106.962.116	7.594.538.151
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>307.841.694.121</b>	<b>170.582.653.735</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	14	281.955.461.842	136.943.332.298
Nguyên giá	222		365.420.937.565	185.494.246.758
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(83.465.475.723)	(48.550.914.460)
Tài sản cố định vô hình	227	15	25.886.232.279	33.639.321.437
Nguyên giá	228		45.236.328.892	46.477.046.089
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.350.096.613)	(12.837.724.652)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	16	<b>26.429.422.507.995</b>	<b>20.401.205.403.605</b>
Nguyên giá	231		29.763.599.129.860	22.721.608.675.377
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.334.176.621.865)	(2.320.403.271.772)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.343.477.739.304</b>	<b>1.080.110.809.673</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.343.477.739.304	1.080.110.809.673
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.832.000.000.000</b>	<b>1.830.000.000.000</b>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.638.193.703.710</b>	<b>1.287.207.948.676</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	18(b)	593.378.680.356	394.382.213.713
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	9.453.197.319	13.880.235.718
Tài sản dài hạn khác	268	13	556.000.000.000	327.000.000.000
Lợi thế thương mại	269	20	479.361.826.035	551.945.499.245
<b>TỔNG TÀI SẢN</b> <b>(270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>38.683.683.427.559</b>	<b>38.133.237.035.179</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>10.174.402.001.701</b>	<b>12.039.182.364.957</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.259.845.554.046</b>	<b>8.138.185.249.855</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	3.423.550.940.711	1.065.331.095.768
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	887.933.520.492	2.182.538.040.726
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	276.208.165.719	210.977.942.122
Phải trả người lao động	314		840.767.194	6.656.956.329
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	777.952.158.666	513.997.590.415
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25(a)	102.060.318.189	31.229.205.083
Phải trả ngắn hạn khác	319	26(a)	749.230.246.551	1.299.618.600.994
Trái phiếu và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27(a)	18.078.835.131	2.815.687.168.461
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	21.094.443.889	9.252.492.453
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.896.157.504	2.896.157.504
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.914.556.447.655</b>	<b>3.900.997.115.102</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25(b)	215.361.851.210	56.368.606.277
Phải trả dài hạn khác	337	26(b)	855.791.373.377	623.930.109.316
Trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27(b)	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	19	81.020.918.792	62.575.800.368

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN/HN**  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>28.509.281.425.858</b>	<b>26.094.054.670.222</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>29</b>	<b>28.509.281.425.858</b>	<b>26.094.054.670.222</b>
Vốn cổ phần	411	30	23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983.098.907	4.324.379.868.907
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(58.419.891.967)	(58.419.891.967)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.190.927.603.788	2.786.541.240.791
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.786.541.240.791	1.831.051.293.949
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.404.386.362.997	955.489.946.842
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41.606.515.130	30.766.122.491
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>38.683.683.427.559</b>	<b>38.133.237.035.179</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán Trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 02 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>33</b>	<b>9.123.951.723.319</b>	<b>5.518.240.029.667</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>33</b>	<b>9.123.951.723.319</b>	<b>5.518.240.029.667</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>34</b>	<b>5.482.654.981.478</b>	<b>2.717.091.439.410</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>3.641.296.741.841</b>	<b>2.801.148.590.257</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	519.223.529.708	586.894.964.438
Chi phí tài chính	22	36	417.400.009.356	1.165.558.398.602
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>375.271.013.919</i>	<i>531.686.434.344</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24		-	539.870.358.463
Chi phí bán hàng	25	37	408.674.869.689	256.176.889.225
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	342.114.739.647	313.538.647.450
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> <b>{30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.992.330.652.857</b>	<b>2.192.639.977.881</b>
Thu nhập khác	31	39	78.051.498.814	33.738.649.561
Chi phí khác	32	40	17.596.810.044	57.625.105.139
<b>Kết quả từ các hoạt động khác</b> <b>(40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>60.454.688.770</b>	<b>(23.886.455.578)</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <b>(50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>3.052.785.341.627</b>	<b>2.168.753.522.303</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>42</b>	<b>616.686.429.168</b>	<b>373.749.894.338</b>
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>42</b>	<b>22.872.156.823</b>	<b>(232.672.814.093)</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> <b>(60 = 50 - 51 - 52)</b> <b>(mang sang trang tiếp theo)</b>	<b>60</b>		<b>2.413.226.755.636</b>	<b>2.027.676.442.058</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc**  
**ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 02 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		2.413.226.755.636	2.027.676.442.058
<b>Phân bổ cho:</b>				
Chủ sở hữu Công ty	61		2.404.386.362.997	2.027.446.836.794
Cổ đông không kiểm soát	62		8.840.392.639	229.605.264
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	43	1.228	791

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán Trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Mã Thuyết số minh</b>	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>3.052.785.341.627</b>	<b>2.168.753.522.303</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao và phân bổ	02	1.156.999.326.903	936.046.521.247
Các khoản dự phòng	03	2.575.768.916	53.325.917.799
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05	(517.860.505.700)	(494.403.470.406)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	375.271.013.919	531.686.434.344
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>4.069.770.945.665</b>	<b>3.195.408.925.287</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09	257.412.246.059	(80.296.849.379)
Biến động hàng tồn kho	10	1.087.893.048.525	(1.030.013.412.986)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11	(1.039.269.288.173)	1.676.286.102.958
Biến động chi phí trả trước	12	(12.284.785.680)	(234.560.922.980)
		<b>4.363.522.166.396</b>	<b>3.526.823.842.900</b>
Tiền lãi vay đã trả	14	(360.745.060.693)	(474.102.890.457)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(561.242.406.324)	(253.310.475.017)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	132.200.000.000	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>3.573.734.699.379</b>	<b>2.799.410.477.426</b>

*Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này*

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

Mẫu B 03 – DN/HN  
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã Thuyết số minh	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(2.577.933.362.076)	(7.223.881.140.930)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21	585.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	475.234.343	9.933.583.949
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23	(685.953.287.489)	(1.890.181.546.761)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.659.268.494.949	1.574.694.088.166
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(2.000.000.000)	(4.210.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	136.694.692.439	3.588.367.957.995
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27	520.565.121.013	1.856.020.571.350
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>636.116.893.179</b>	<b>(2.089.256.486.231)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(250.013.762)
Tiền thu từ đi vay	33	-	2.987.603.333.333
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.200.000.000.000)	(2.712.194.660.825)
Cổ tức đã trả	36	-	(1.261.554.061.644)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(3.200.000.000.000)</b>	<b>(986.395.402.898)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>1.009.851.592.558</b>	<b>(276.241.411.703)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>1.421.529.231.881</b>	<b>1.697.770.643.584</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>2.431.380.824.439</b>	<b>1.421.529.231.881</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người ký:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
 Kế toán Trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
 Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

**1. Đơn vị báo cáo**

**(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con.

**(b) Hoạt động chính**

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

**(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con 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 và các công ty con thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con thông thường là trong vòng 12 tháng.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 3 công ty con (1/1/2018: 3 công ty con). Chi tiết thông tin của các công ty con được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Phần trăm lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	
			31/12/2018	1/1/2018
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Số 72A Đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.	Km 1+200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	97,27%	97,83%

Các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 981 nhân viên (1/1/2018: 115 nhân viên).

**2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

**(a) Tuyên bố về tuân thủ**

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**(b) Cơ sở đo lường**

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty và các công ty con là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

**(a) Cơ sở hợp nhất**

**(i) Công ty con**

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

**(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thay đổi tỷ lệ lợi ích nắm giữ của Công ty trong một công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu từ hoặc chi ra từ giao dịch này tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất**

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**(iv) Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát cần xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Theo phương pháp mua, tài sản và các khoản nợ phải trả của đơn vị bị mua được hợp nhất sử dụng giá trị hợp lý. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm tổng giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn chủ sở hữu phát hành bởi Công ty để đổi quyền kiểm soát đơn vị bị mua tại ngày trao đổi và các chi phí giao dịch. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các chi phí giao dịch, ngoại trừ các chi phí liên quan đến việc phát hành công cụ nợ hoặc chứng khoán vốn, mà Công ty và các công ty con phát sinh khi hợp nhất kinh doanh, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh, như phí dịch vụ chuyên môn trả cho kế toán, tư vấn pháp lý, thẩm định giá và các nhà tư vấn liên quan đến hợp nhất kinh doanh. Các chi phí giao dịch này được tính vào giá phí hợp nhất kinh doanh. Các chi phí quản lý chung và các chi phí khác không liên quan trực tiếp đến giao dịch hợp nhất kinh doanh không được tính vào chi phí mua, mà được ghi nhận là chi phí khi phát sinh.

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

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

***Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung***

Hợp nhất kinh doanh mà trong đó các công ty chịu sự kiểm soát chung bởi cùng một nhóm cổ đông (“Cổ đông Kiểm soát”) trước và sau khi hợp nhất thỏa mãn định nghĩa hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung vì có sự nối tiếp rủi ro và quyền lợi của Cổ đông Kiểm soát. Hợp nhất kinh doanh chịu sự kiểm soát chung này đặc biệt nằm ngoài phạm vi của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh và trong việc chọn lựa chính sách kế toán liên quan đến các giao dịch này, Công ty và các công ty con đã cân nhắc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 21 – Trình bày báo cáo tài chính. Dựa trên các chuẩn mực này, Công ty và các công ty con đã hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty bị mua được hợp nhất theo giá trị sổ sách tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các đơn vị được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh;
- Trước ngày 1 tháng 1 năm 2015, bất kỳ chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị thuần của tài sản được mua được xem như là sự phân phối cho hoặc góp vốn từ các cổ đông và được ghi nhận trực tiếp vào vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu. Từ 1 tháng 1 năm 2015, do kết quả của việc áp dụng Thông tư 202, những chênh lệch này được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty hoặc công ty con thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(c) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị.

**(d) Các khoản đầu tư**

***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty hoặc các công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

**(e) Các khoản phải thu**

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

**(f) Hàng tồn kho**

**(i) *Hàng tồn kho bất động sản***

Bất động sản được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty 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 trực tiếp, và các chi phí liên quan khác.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

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

**(ii) Hàng tồn kho khác**

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

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

Công ty 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.

**(g) Tài sản cố định hữu hình**

**(i) Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

**(ii) Khấu hao**

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

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| • nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 15 năm |
| • máy móc và thiết bị    | 2 – 15 năm |
| • phương tiện vận chuyên | 4 – 15 năm |
| • thiết bị văn phòng     | 3 – 10 năm |
| • tài sản khác           | 3 – 15 năm |

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(h) Tài sản cố định vô hình**

***Phần mềm vi tính***

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 3 đến 8 năm.

**(i) Bất động sản đầu tư**

***Bất động sản đầu tư cho thuê***

***Nguyên giá***

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

***Khấu hao***

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- quyền sử dụng đất có thời hạn 23 – 50 năm
- nhà cửa, vật kiến trúc 5 – 50 năm
- máy móc và thiết bị 3 – 25 năm

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 và các công ty con 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. Theo đó, Công ty và các công ty con sẽ ghi nhận bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm Công ty và các công ty con nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác.

**(j) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(k) Chi phí trả trước**

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

**(i) Chi phí thuê mặt bằng**

Chi phí thuê mặt bằng trả trước được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

**(ii) Chi phí sửa chữa lớn**

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng thông thường trong thời hạn 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa lớn.

**(iii) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty và các công ty con nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 3 năm.

**(iv) Chi phí đất trả trước**

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty và các công ty con đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định hiện hành của Bộ Tài chính và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

**(v) Chi phí hoa hồng**

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

**(vi) Thu nhập cam kết**

Thu nhập cam kết bao gồm các khoản trả trước cho khách hàng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ. Thu nhập cam kết được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán hợp nhất và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty và các công ty con ghi nhận doanh thu từ dịch vụ đã cung cấp dựa vào thời hạn của chương trình dịch vụ quản lý.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(l) Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con và công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty và các công ty con trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các công ty liên kết, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

**(m) Phải trả người bán và phải trả khác**

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

**(n) Dự phòng**

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

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

**(o) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần**

Vốn cổ phần được ghi nhận theo giá phát hành không bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

**(p) Trái phiếu phát hành**

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



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(q) Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ hợp nhất trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

**(r) Doanh thu và thu nhập khác**

**(i) *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại mà không yêu cầu thiết kế riêng theo từng khách hàng được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty 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;
- Phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(ii) Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư**

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

**(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

**(iv) Thu nhập từ tiền lãi**

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

**(s) 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 thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản.

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 và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

*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 của Công ty và các công ty con trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

**(t) Chi phí đi vay**

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

**(u) Lãi trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

**(v) Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**(w) Các bên liên quan**

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay gây ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**4. Báo cáo bộ phận**

**(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh**

Công ty và các công ty con hoạt động theo các bộ phận kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan; và
- Khác.

Kết quả kinh doanh của bộ phận, tài sản và nợ phải trả bao gồm các khoản mục liên quan trực tiếp đến một bộ phận cũng như các khoản mục có thể được phân bổ theo một phương pháp hợp lý. Doanh thu bộ phận, các chi phí và kết quả bao gồm việc chuyên nhượng giữa các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh. Việc chuyên nhượng này được loại trừ khỏi việc hợp nhất.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	3.432.574.663.521	5.505.976.898.811	185.400.160.987	9.123.951.723.319	-	9.123.951.723.319
Doanh thu giữa các bộ phận	-	56.868.000.000	286.470.135.540	343.338.135.540	(343.338.135.540)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>3.432.574.663.521</b>	<b>5.562.844.898.811</b>	<b>471.870.296.527</b>	<b>9.467.289.858.859</b>	<b>(343.338.135.540)</b>	<b>9.123.951.723.319</b>
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>537.388.636.577</b>	<b>2.435.397.655.685</b>	<b>(124.765.633.796)</b>	<b>2.848.020.658.466</b>	<b>42.486.474.039</b>	<b>2.890.507.132.505</b>
Doanh thu hoạt động tài chính						519.223.529.708
Chi phí tài chính						417.400.009.356
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh						2.992.330.652.857
Thu nhập khác						78.051.498.814
Chi phí khác						17.596.810.044
Thuế thu nhập doanh nghiệp						639.558.585.991
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.413.226.755.636

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>	<b>Loại trừ VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	951.145.825.866	4.455.319.413.368	111.774.790.433	5.518.240.029.667	-	5.518.240.029.667
Doanh thu giữa các bộ phận	-	48.517.697.743	285.692.676.183	334.210.373.926	(334.210.373.926)	-
<b>Tổng doanh thu của bộ phận</b>	<b>951.145.825.866</b>	<b>4.503.837.111.111</b>	<b>397.467.466.616</b>	<b>5.852.450.403.593</b>	<b>(334.210.373.926)</b>	<b>5.518.240.029.667</b>
<b>Kết quả kinh doanh của bộ phận</b>	<b>327.202.384.231</b>	<b>1.888.714.471.973</b>	<b>164.901.166.307</b>	<b>2.380.818.022.511</b>	<b>(149.384.968.929)</b>	<b>2.231.433.053.582</b>
Doanh thu hoạt động tài chính						586.894.964.438
Chi phí tài chính						1.165.558.398.602
Phần chia lợi nhuận của công ty liên kết	539.870.358.463			539.870.358.463		539.870.358.463
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>						<b>2.192.639.977.881</b>
Thu nhập khác						33.738.649.561
Chi phí khác						57.625.105.139
Thuế thu nhập doanh nghiệp						141.077.080.245
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>2.027.676.442.058</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

	<b>Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Tài sản bộ phận	1.114.979.803.197	32.173.771.412.290	131.070.627.599	33.419.821.843.086
Tài sản không phân bổ				5.263.861.584.473
<b>Tổng tài sản</b>				<b>38.683.683.427.559</b>
Nợ phải trả bộ phận	2.458.913.690.547	4.392.888.096.930	100.992.788.243	6.952.794.575.720
Nợ phải trả không phân bổ				3.221.607.425.981
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>10.174.402.001.701</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>				
Chi tiêu vốn	-	7.648.163.798.900	16.690.229.849	7.664.854.028.749
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	21.905.922.269	14.160.195.882	36.066.118.151
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	79.452.170.862	-	79.452.170.862
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	1.033.422.999.413	8.058.038.477	1.041.481.037.890

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018**

	<b>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND</b>	<b>Hoạt động cho thuê và cung cấp các dịch vụ liên quan VND</b>	<b>Khác VND</b>	<b>Hợp nhất VND</b>
Tài sản bộ phận	2.184.683.830.424	28.913.176.977.799	307.228.067.559	31.405.088.875.782
Tài sản không phân bổ				6.728.148.159.397
<b>Tổng tài sản</b>				<b>38.133.237.035.179</b>
Nợ phải trả bộ phận	3.385.675.331.299	2.016.911.831.451	38.241.905.227	5.440.829.067.977
Nợ phải trả không phân bổ				6.598.353.296.980
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>12.039.182.364.957</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>				
Chi tiêu vốn	-	4.256.289.493.124	77.312.696.898	4.333.602.190.022
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	22.591.349.738	5.607.031.819	28.198.381.557
Phân bổ tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại	-	78.993.926.429	-	78.993.926.429
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	808.249.694.709	20.604.518.552	828.854.213.261



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chi tiết các tài sản không phân bổ và các khoản nợ không phân bổ như sau:

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881
Đầu tư tài chính ngắn hạn	701.416.674.850	60.181.546.761
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	-	136.694.692.439
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.613.600.000.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	157.531.797.333	178.089.460.071
Chi hộ phải thu	20.273.658.765	324.247.798.709
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.718.916.413	22.467.699.299
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	105.086.024.990	125.297.469.785
Thuế phải thu Nhà nước	490.364	2.160.024.734
Đầu tư tài chính dài hạn	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.453.197.319	13.880.235.718
	<hr/>	<hr/>
Tài sản không phân bổ	5.263.861.584.473	6.728.148.159.397
	<hr/>	<hr/>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	276.208.165.719	210.977.942.122
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	83.917.202.063	89.444.237.641
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	-	261.545.549.247
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính ngắn hạn	18.078.835.131	2.815.687.168.461
Trái phiếu và nợ phải trả tài chính dài hạn	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	81.020.918.792	62.575.800.368
	<hr/>	<hr/>
Nợ phải trả không phân bổ	3.221.607.425.981	6.598.353.296.980
	<hr/>	<hr/>

**(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý**

Công ty và các công ty con hoạt động trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền đang chuyển	720.351.273	479.043.505
Tiền gửi ngân hàng	500.660.473.166	851.050.188.376
Các khoản tương đương tiền	1.930.000.000.000	570.000.000.000
	2.431.380.824.439	1.421.529.231.881

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 5,0% đến 5,5% (1/1/2018: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn gốc từ một tháng đến ba tháng và được hưởng lãi suất năm từ 4,2% đến 5,5%).

**6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	701.416.674.850	60.181.546.761
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn</b>		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 – 12 tháng và hưởng lãi suất năm là 6,0% – 7,1% (2017: 6,4%), trong đó, bao gồm 51,4 tỷ VND là khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng và 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 phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,1% (2017: 7,1%).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	343.180.626.731	354.605.936.148
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	-	136.694.692.439
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	86.841.373.441	63.460.780.074
Khác	14.745.618.852	13.072.627.369
	444.767.619.024	567.834.036.030
	444.767.619.024	567.834.036.030

**(a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	64.126.136.271	118.510.876.452
Phải thu từ thanh lý khoản đầu tư cho một đối tác doanh nghiệp	-	100.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng thuê bất động sản dài hạn và phí cung cấp dịch vụ liên quan cho một đối tác doanh nghiệp	76.904.162.177	-
Các khách hàng khác	303.737.320.576	349.323.159.578
	444.767.619.024	567.834.036.030
	444.767.619.024	567.834.036.030

**(b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	64.126.136.271	118.510.876.452
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	30.721.509.371	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (đã tách ra từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 27 tháng 3 năm 2018)	12.069.422.494	-
Các bên liên quan khác	25.847.307.972	36.080.934.743
	132.764.376.108	154.591.811.195
	132.764.376.108	154.591.811.195

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**8. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

**(a) Trả trước cho người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	93.245.883.139	-
Trả trước cho một nhà thầu xây lắp	905.985.066	80.085.368.011
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	27.948.909.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh	-	45.212.940.506
Khác	188.299.530.230	124.085.293.405
	282.451.398.435	277.332.511.822

**(b) Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	93.245.883.139	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	291.660.000	9.716.905.872
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	27.948.909.900
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	26.296.412.790
Các công ty liên quan khác	-	173.877.282
	93.537.543.139	64.136.105.844

**9. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bên liên quan</b>		
• Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ	-	2.613.600.000.000

Các khoản cho vay phải thu từ công ty mẹ đã được thu hồi trong tháng 4 năm 2018.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**10. Phải thu khác**

**(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	157.531.797.333	178.089.460.071
Chi hộ phải thu	20.273.658.765	324.247.798.709
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	52.205.744.897	42.350.429.099
Phải thu ngắn hạn khác	103.099.491.774	118.862.108.142
	333.110.692.769	663.549.796.021
	333.110.692.769	663.549.796.021

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	90.533.702.145	128.688.570.773
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	38.806.584.897
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	19.381.383.697	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	768.270.554	14.171.995.011
Các bên liên quan khác	46.644.948.262	63.537.611.118
	157.328.304.658	245.204.761.799
	157.328.304.658	245.204.761.799

**(c) Phải thu dài hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	10.106.962.116	7.594.538.151
	10.106.962.116	7.594.538.151
	10.106.962.116	7.594.538.151

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**11. Nợ xấu và nợ khó đòi**

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	69.813.377.316	62.103.059.896
Tăng trong năm	15.539.172.030	7.710.317.420
Sử dụng trong năm	(72.567.555.610)	-
Hoàn nhập trong năm	(374.689.132)	-
	12.410.304.604	69.813.377.316
Số dư cuối năm	12.410.304.604	69.813.377.316

**12. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2018</b>		<b>1/1/2018</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	887.106.007.234	(1.859.678.292)	1.786.872.630.859	-
Thành phẩm bất động sản	5.898.903.060	-	55.561.600.549	(26.290.343.710)
Hàng tồn kho khác	10.372.962.204	-	555.204.279	-
	903.377.872.498	(1.859.678.292)	1.842.989.435.687	(26.290.343.710)
	903.377.872.498	(1.859.678.292)	1.842.989.435.687	(26.290.343.710)

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	<b>2018</b>
	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	1.842.989.435.687
Tăng trong năm	1.540.959.402.026
Chuyển từ bất động sản đầu tư	148.281.485.336
Bất động sản đã bán trong năm	(2.638.670.208.476)
Biến động hàng tồn kho khác	9.817.757.925
	903.377.872.498
Số dư cuối năm	903.377.872.498

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	26.290.343.710	-
Tăng dự phòng trong năm	-	26.290.343.710
Hoàn nhập trong năm	(24.430.665.418)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.859.678.292	26.290.343.710

**13. Tài sản khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tài sản ngắn hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (i)	1.783.000.000.000	5.398.183.535.897
▪ Đặt cọc thuê mặt bằng	-	132.200.000.000
	<hr/>	<hr/>
	1.783.000.000.000	5.530.383.535.897
Tài sản dài hạn khác		
▪ Đặt cọc cho các bên liên quan cho mục đích đầu tư (i)	414.000.000.000	327.000.000.000
▪ Đặt cọc cho bên thứ ba cho mục đích đầu tư (i)	142.000.000.000	-
	<hr/>	<hr/>
	556.000.000.000	327.000.000.000

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho một bên thứ ba và cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty thuộc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyên nhượng cấu phần trung tâm thương mại của tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**Đặt cọc cho mục đích đầu tư chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.933.000.000.000	3.779.183.535.897
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	-	1.571.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	86.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	101.000.000.000	101.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	2.197.000.000.000	5.725.183.535.897
	<hr/>	<hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**14. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa. vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Phương tiện vận chuyển VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Tài sản khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	33.257.791.298	133.763.008.137	3.980.477.859	12.896.660.992	1.596.308.472	185.494.246.758
Tăng trong năm	161.459.816	19.068.017.356	-	-	-	19.229.477.172
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	73.834.721.960	42.181.242.083	-	587.437.555	46.702.570.671	163.305.972.269
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	-	1.932.757.302	-	-	-	1.932.757.302
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(686.557.727)	-	-	-	(686.557.727)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(96.191.668)	(291.398.636)	-	(40.531.950)	-	(428.122.254)
Thanh lý	-	(3.426.835.955)	-	-	-	(3.426.835.955)
Phân loại lại	8.414.087.271	(10.133.459.972)	-	(2.214.815.349)	3.934.188.050	-
Số dư cuối năm	115.571.868.677	182.406.772.588	3.980.477.859	11.228.751.248	52.233.067.193	365.420.937.565
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	7.078.596.599	34.773.231.179	1.156.743.337	4.149.166.541	1.393.176.804	48.550.914.460
Khấu hao trong năm	7.012.233.314	22.448.292.940	452.949.518	2.528.688.185	3.623.954.194	36.066.118.151
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(52.912.933)	-	-	-	(52.912.933)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(29.664.756)	(161.101.762)	-	(40.531.950)	-	(231.298.468)
Thanh lý	-	(867.345.487)	-	-	-	(867.345.487)
Phân loại lại	1.138.684.808	(1.410.711.029)	61.986.934	-	210.039.287	-
Số dư cuối năm	15.199.849.965	54.729.452.908	1.671.679.789	6.637.322.776	5.227.170.285	83.465.475.723
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	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 năm	100.372.018.712	127.677.319.680	2.308.798.070	4.591.428.472	47.005.896.908	281.955.461.842

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 11.400 triệu VND (1/1/2018: 3.067 triệu VND), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Chi tiết về việc sử dụng các tài sản cố định hữu hình làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 27.

**15. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm máy vi tính VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	46.477.046.089
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.605.666.855
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.932.757.302)
Khác	(913.626.750)
	45.236.328.892
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	12.837.724.652
Khấu hao trong năm	6.868.497.652
Khác	(356.125.691)
	19.350.096.613
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	33.639.321.437
Số dư cuối năm	25.886.232.279

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 2.759 triệu VND (1/1/2018: không), đã được khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**16. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	5.470.209.869.355	13.658.389.778.512	3.593.009.027.510	22.721.608.675.377
Tăng trong năm	955.030.611.809	3.853.036.153.419	1.326.800.092.314	6.134.866.857.542
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	111.474.531.987	669.559.152.232	292.592.393.015	1.073.626.077.234
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	-	686.557.727	686.557.727
Tăng/(giảm) do quyết toán	-	(5.545.810.326)	14.398.858.372	8.853.048.046
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.213.528.368)	(115.360.032.291)	(49.468.525.407)	(176.042.086.066)
Phân loại lại	48.953.686.415	(7.340.629.940)	(41.613.056.475)	-
Số dư cuối năm	6.574.455.171.198	18.052.738.611.606	5.136.405.347.056	29.763.599.129.860
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	407.597.510.593	1.003.594.944.217	909.210.816.962	2.320.403.271.772
Khấu hao trong năm	58.811.496.448	586.792.985.146	395.876.556.296	1.041.481.037.890
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	-	-	52.912.933	52.912.933
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(10.409.797.697)	(17.350.803.033)	(27.760.600.730)
Phân loại lại	(57.423.402.458)	(1.295.356.552)	58.718.759.010	-
Số dư cuối năm	408.985.604.583	1.578.682.775.114	1.346.508.242.168	3.334.176.621.865
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	5.062.612.358.762	12.654.794.834.295	2.683.798.210.548	20.401.205.403.605
Số dư cuối năm	6.165.469.566.615	16.474.055.836.492	3.789.897.104.888	26.429.422.507.995

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty và các công ty con đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày trong Thuyết minh 27.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh 32.

**17. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	1.080.110.809.673
Tăng trong năm	1.501.904.645.989
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(163.305.972.269)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(1.605.666.855)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(1.073.626.077.234)
	1.343.477.739.304

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	665.914.258.137	426.501.750.131
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	134.398.780.978	128.746.631.423
Dự án Vincom Plaza Móng Cái	88.580.996.854	-
Dự án Vincom Dĩ An, Bình Dương	79.358.196.364	-
Dự án Vincom Bắc Kạn	66.429.737.371	-
Dự án Vincom Hòa Bình	62.624.304.567	-
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	-	234.926.380.940
Dự án Vincom Plaza Long An	-	79.336.902.897
Dự án Vinperal Riverfront Condotel Đà Nẵng	-	77.312.696.898
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc	-	73.345.846.571
Các dự án nâng cấp trung tâm thương mại	148.865.523.718	-
Khác	97.305.941.315	59.940.600.813
	1.343.477.739.304	1.080.110.809.673

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang tương đương 4,5 tỷ VND (2017: 31,4 tỷ VND).

**18. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	60.588.694.827	177.805.584.481
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý căn hộ	4.034.613.228	96.893.216.963
Tiền thuê đất trả trước	24.844.967.430	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	8.718.916.413	22.467.699.299
Chi phí đầu tư các dự án	23.358.417.617	13.907.685.928
Khác	30.773.596.325	36.707.627.076
	<hr/>	<hr/>
	152.319.205.840	347.781.813.747
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	Chi phí thuê mặt bằng VND	Chi phí sửa chữa lớn VND	Công cụ, dụng cụ VND	Tiền thuê đất trả trước VND	Chi phí hoa hồng môi giới VND	Thu nhập cam kết VND	Khác VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	278.158.564.110	47.819.223.135	20.473.525.339	15.804.675.410	14.961.314.538	-	17.164.911.181	394.382.213.713
Tăng trong năm		70.702.032.394	38.461.118.957	6.749.611.326	18.728.303.154	177.948.003.758	-	312.589.069.589
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	(17.436.348.096)	-	-	-	(17.436.348.096)
Phân bổ trong năm	(10.053.924.004)	(27.929.839.225)	(22.143.669.948)	(3.169.149.127)	(22.597.640.864)	(3.293.898.256)	(1.361.689.451)	(90.549.810.875)
Thanh lý	-	-	(5.606.443.975)	-	-	-	-	(5.606.443.975)
Phân loại lại	-	858.831.459	12.971.507	719.512.822	-	-	(1.591.315.788)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>268.104.640.106</b>	<b>91.450.247.763</b>	<b>31.197.501.880</b>	<b>2.668.302.335</b>	<b>11.091.976.828</b>	<b>174.654.105.502</b>	<b>14.211.905.942</b>	<b>593.378.680.356</b>

Trong giá trị ghi sổ của chi phí trả trước dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm 268 tỷ VND chi phí trả trước cho một bên liên quan, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái (1/1/2018: 278 tỷ VND).

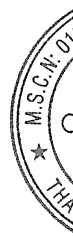
**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận**

	<b>Thuế suất</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:</b>			
Chi phí phải trả ngắn hạn	20%	-	2.850.013.867
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập và các chênh lệch khác	20%	9.081.261.639	5.772.153.108
Chênh lệch dự phòng của hàng tồn kho giữa các báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	20%	371.935.680	5.258.068.743
		<hr/>	
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		<b>9.453.197.319</b>	<b>13.880.235.718</b>
<hr/>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:</b>			
Chi phí khấu hao	20%	5.552.361.051	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua lại một công ty	20%	39.889.463.689	40.769.240.138
Chênh lệch từ việc đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	20%	10.519.757.179	10.577.644.939
Chênh lệch do ghi nhận doanh thu cho thuê dài hạn một lần – doanh thu chưa thực hiện	20%	25.059.336.873	11.228.915.291
		<hr/>	
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		<b>81.020.918.792</b>	<b>62.575.800.368</b>
<hr/>			



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**20. Lợi thế thương mại**

	<b>VND</b>
<b>Giá gốc</b>	
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	725.836.732.102
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	173.891.232.857
Khấu hao trong năm	72.583.673.210
Số dư cuối năm	246.474.906.067
<b>Giá trị ghi sổ</b>	
Số dư đầu năm	551.945.499.245
Số dư cuối năm	479.361.826.035

11  
HI  
NC  
K  
4 PF



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**21. Phải trả người bán ngắn hạn**

**(a) Phải trả người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.204.652.201.648	1.204.652.201.648	152.047.863.205	152.047.863.205
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	938.229.564.529	938.229.564.529	2.683.995.753	2.683.995.753
Công ty Cổ phần Vinpearl	389.787.054.302	389.787.054.302	246.660.272.881	246.660.272.881
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	762.779.924.584	762.779.924.584	-	-
Phải trả cho một nhà thầu xây lắp	67.110.194.492	67.110.194.492	116.431.685.556	116.431.685.556
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	-	262.458.623.991	262.458.623.991
Các nhà cung cấp khác	60.992.001.156	60.992.001.156	285.048.654.382	285.048.654.382
	3.423.550.940.711	3.423.550.940.711	1.065.331.095.768	1.065.331.095.768

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan**

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.204.652.201.648	1.204.652.201.648	152.047.863.205	152.047.863.205
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	938.229.564.529	938.229.564.529	2.683.995.753	2.683.995.753
Công ty Cổ phần Vinpearl	389.787.054.302	389.787.054.302	246.660.272.881	246.660.272.881
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	762.779.924.584	762.779.924.584	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	-	262.458.623.991	262.458.623.991
Các bên liên quan khác	21.593.834.001	21.593.834.001	50.562.939.051	50.562.939.051
	3.317.042.579.064	3.317.042.579.064	714.413.694.881	714.413.694.881

**22. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu liên quan đến các khoản thanh toán của khách hàng trước khi bàn giao bất động sản. Khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi bất động sản đã được hoàn thành và bàn giao.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>	<b>Số phải nộp</b> <b>trong năm</b> <b>VND</b>	<b>Số đã nộp</b> <b>trong năm</b> <b>VND</b>	<b>Cán trừ</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.914.332.610	616.686.429.168	(561.242.406.324)	(12.535.674.074)	197.822.681.380
Thuế giá trị gia tăng	26.609.893.138	829.592.171.353	(354.631.464.398)	(489.335.248.976)	12.235.351.117
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất	-	345.682.662.006	(283.684.662.006)	-	61.998.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	3.891.782.775	47.767.663.888	(47.507.313.441)	-	4.152.133.222
Thuế và các khoản phải nộp khác	25.561.933.599	1.966.786.409	(27.528.720.008)	-	-
	<b>210.977.942.122</b>	<b>1.841.695.712.824</b>	<b>(1.274.594.566.177)</b>	<b>(501.870.923.050)</b>	<b>276.208.165.719</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**24. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng trích trước	454.404.365.209	331.038.967.196
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	83.917.202.063	89.444.237.641
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	55.565.047.714	38.738.300.321
Trả trước thu nhập cam kết theo hợp đồng hợp tác quản lý và chương trình dịch vụ quản lý căn hộ	27.079.018.489	-
Chi phí khác	156.986.525.191	54.776.085.257
	777.952.158.666	513.997.590.415

**Chi phí phải trả ngắn hạn chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các bên liên quan khác	1.787.052.444	1.414.276.000

**25. Doanh thu chưa thực hiện**

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.389.611.781	8.439.303.967
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	99.670.706.408	22.789.901.116
	102.060.318.189	31.229.205.083

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	315.032.557.618	79.158.507.393
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(99.670.706.408)	(22.789.901.116)
	215.361.851.210	56.368.606.277

**(c) Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	23.000.000.037	35.000.000.000
Các bên liên quan khác	11.031.629.132	10.785.783.370
	34.031.629.169	45.785.783.370

**26. Phải trả khác**

**(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	331.198.663.667	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, quầy hàng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	246.846.837.923	166.190.863.426
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	82.580.787.235	65.596.496.228
Đặt cọc thi công mặt bằng	42.904.092.521	28.177.509.928
Phải trả khác	45.699.865.205	39.244.603.345
	749.230.246.551	1.299.618.600.994

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	1.102.638.211.300	790.120.972.742
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(246.846.837.923)	(166.190.863.426)
	<hr/>	<hr/>
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	855.791.373.377	623.930.109.316
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**(c) Phải trả khác cho các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	3.882.674.882	6.157.998.129
Phải trả các công ty liên quan khác	2.110.919.142	5.814.716.063
	<hr/>	<hr/>
	5.993.594.024	11.972.714.192
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	27.299.427.547	33.049.999.497
Công ty TNHH MTV Vinschool	7.053.919.917	3.115.781.795
Phải trả các công ty liên quan khác	22.861.832.437	10.415.255.283
	<hr/>	<hr/>
	57.215.179.901	46.581.036.575
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**27. Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính**

**(a) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	1/1/2018		Biến động trong năm		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	2.391.666.670	(2.800.000.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả khác từ bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	18.078.835.131	18.078.835.131	18.078.835.131	(18.078.835.131)	18.078.835.131	18.078.835.131
	<b>2.815.687.168.461</b>	<b>2.815.687.168.461</b>	<b>20.470.501.801</b>	<b>(2.818.078.835.131)</b>	<b>18.078.835.131</b>	<b>18.078.835.131</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Trái phiếu phát hành và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trái phiếu thường (i)	2.592.148.777.820	2.989.669.444.500
Nợ thuê tài chính từ một bên liên quan (ii)	188.312.361.587	186.531.989.772
	2.780.461.139.407	3.176.201.434.272
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(18.078.835.131)	(18.078.835.131)
	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.762.382.304.276	3.158.122.599.141

**(i) Trái phiếu thường**

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, với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, điều chỉnh hàng năm và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu này 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 trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền – Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các trung tâm thương mại Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các trung tâm thương mại 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.

Trong năm, Công ty đã mua lại 400 trái phiếu trước kỳ hạn.



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(ii) Nợ thuê tài chính**

Nợ thuê tài chính liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn với trung tâm thương mại Vincom Plaza Quang Trung và Vincom Plaza Lê Văn Việt. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được hủy ngang như sau:

**31/12/2018**

	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND</b>	<b>Tiền lãi thuê VND</b>	<b>Nợ gốc VND</b>
Trong vòng 1 năm	19.451.635.857	1.372.800.726	18.078.835.131
Trong vòng 2 đến 5 năm	85.100.906.878	25.617.084.386	59.483.822.492
Sau 5 năm	550.592.216.049	439.842.512.085	110.749.703.964
	655.144.758.784	466.832.397.197	188.312.361.587

**1/1/2018**

	<b>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND</b>	<b>Tiền lãi thuê VND</b>	<b>Nợ gốc VND</b>
Trong vòng 1 năm	19.451.635.857	1.372.800.726	18.078.835.131
Trong vòng 2 đến 5 năm	83.155.743.291	25.233.049.770	57.922.693.521
Sau 5 năm	571.989.015.491	461.458.554.371	110.530.461.120
	674.596.394.639	488.064.404.867	186.531.989.772

**28. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho diện tích thương mại và nhà phố thương mại.

	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	9.252.492.453
Dự phòng lập trong năm	11.841.951.436
Số dư cuối năm	21.094.443.889

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**29. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	<b>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết VND</b>	<b>Cổ phiếu ưu đãi VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>	<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017</b>	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(58.419.891.967)	1.831.051.293.949	30.536.517.227	24.683.385.131.878
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.027.446.836.794	229.605.264	2.027.676.442.058
Cổ tức	-	-	-	-	(1.261.554.061.644)	-	(1.261.554.061.644)
Nợ chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	-	-	455.200.000.000
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	-	-
Mua và hủy bỏ cổ phiếu ưu đãi	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	-	-	(250.013.762)
Cổ phiếu ưu đãi chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018</b>	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(58.419.891.967)	2.786.541.240.791	30.766.122.491	26.094.054.670.222
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.404.386.362.997	8.840.392.639	2.413.226.755.636
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tăng vốn trong một công ty con	-	-	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 31)	4.277.396.770.000	-	(4.277.396.770.000)	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	23.288.184.100.000	-	46.983.098.907	(58.419.891.967)	5.190.927.603.788	41.606.515.130	28.509.281.425.858

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

### 30. **Vốn cổ phần**

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983.098.907	-	4.324.379.868.907

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Cổ phiếu phát hành từ thặng dư vốn cổ phần	427.739.677	4.277.396.770.000	-	-
Số dư cuối năm	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000

### 31. **Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu**

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã quyết định tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu bằng cách phát hành cổ phiếu phổ thông mới cho các cổ đông hiện hữu từ thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ 225 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện có. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu theo mệnh giá là 4.277 tỷ VND, tương đương với 427.739.677 cổ phiếu phổ thông mới.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**32. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**(a) Cam kết thuê**

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	3.393.298.263.542	3.629.328.425.582
Trong vòng 2 đến 5 năm	6.532.608.078.873	6.924.449.568.302
Sau 5 năm	5.405.307.951.064	5.844.963.402.173
	15.331.214.293.479	16.398.741.396.057

*Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

Công ty và các công ty con là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	142.903.894.567	74.668.825.684
Trong vòng 2 đến 5 năm	537.938.799.531	305.565.025.749
Sau 5 năm	3.298.909.256.594	2.679.431.496.275
	3.979.751.950.692	3.059.665.347.708

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Công ty và các công ty con đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 1.645 tỷ VND (1/1/2018: 1.189 tỷ VND).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**(c) Các cam kết khác**

*Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 13, Công ty và các công ty con đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn này (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại của các dự án này hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty và các công ty con. Công ty và các công ty con ước tính sẽ còn phải thanh toán 4.678 tỷ VND (1/1/2018: 1.585 tỷ VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

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

Theo hợp đồng mua bán sàn thương mại ngày 31 tháng 1 năm 2016 giữa Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam và một đối tác doanh nghiệp, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam sẽ nhận chuyển nhượng một phần diện tích thương mại thuộc một dự án bất động sản tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá mua diện tích sàn này là 83 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã thực hiện thanh toán đủ theo hợp đồng cho đối tác (tại ngày 1 tháng 1 năm 2018: số tiền cam kết còn lại trong hợp đồng là 37 tỷ VND).

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

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

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City A&B Towers không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và
- Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của các tòa nhà.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam đã ký kết các thỏa thuận để cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê căn hộ cho khách hàng mua căn hộ tại dự án Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng. Theo đó, trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa thu nhập cam kết theo tỷ lệ phần trăm nhất định tính trên giá bán và 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

### **33. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.432.574.663.521	951.145.825.866
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.505.976.898.811	4.455.319.413.368
▪ Doanh thu khác	185.400.160.987	111.774.790.433
Doanh thu thuần	<u>9.123.951.723.319</u>	<u>5.518.240.029.667</u>

### **34. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.626.081.494.494	540.362.843.660
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.624.414.974.546	2.113.421.600.731
▪ Giá vốn khác	232.158.512.438	63.306.995.019
	<u>5.482.654.981.478</u>	<u>2.717.091.439.410</u>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**35. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	519.944.761.825	574.272.580.782
Lãi thu được từ giao dịch hợp tác kinh doanh	-	12.000.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(721.232.117)	622.383.656
	519.223.529.708	586.894.964.438
	519.223.529.708	586.894.964.438

**36. Chi phí tài chính**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi trái phiếu và lãi thuê tài chính	370.400.013.929	524.836.989.845
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.870.999.990	6.849.444.499
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	633.654.466.843
Chi phí tài chính khác	42.128.995.437	217.497.415
	417.400.009.356	1.165.558.398.602
	417.400.009.356	1.165.558.398.602

**37. Chi phí bán hàng**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	34.385.647.021	54.627.733.354
Chi phí tiếp thị	193.337.169.887	105.117.798.153
Chi phí khấu hao và phân bổ	7.355.717.320	979.386.152
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	162.482.849.237	73.195.091.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.656.810.497	13.498.065.829
Chi phí khác	6.456.675.727	8.758.813.992
	408.674.869.689	256.176.889.225
	408.674.869.689	256.176.889.225

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**38. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	87.531.560.949	79.415.910.098
Chi phí dịch vụ quản lý	111.535.712.418	69.117.595.240
Chi phí khấu hao và phân bổ	78.521.391.600	78.286.948.324
Chi phí dự phòng	16.217.005.113	22.012.132.878
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.019.563.909	53.149.305.422
Chi phí khác	28.289.505.658	11.556.755.488
	342.114.739.647	313.538.647.450
	342.114.739.647	313.538.647.450

**39. Thu nhập khác**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền phạt thu được	65.394.939.321	25.995.924.056
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	3.521.037.203
Các khoản khác	12.656.559.493	4.221.688.302
	78.051.498.814	33.738.649.561
	78.051.498.814	33.738.649.561

**40. Chi phí khác**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng	9.291.868.975	52.734.560.133
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	2.084.256.125	2.228.422.855
Các khoản khác	6.220.684.944	2.662.122.151
	17.596.810.044	57.625.105.139
	17.596.810.044	57.625.105.139



**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**41. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	1.726.314.870.869	1.302.699.549.080
Chi phí nhân viên	483.399.951.158	244.287.293.703
Chi phí khấu hao và phân bổ	1.156.999.326.903	936.046.521.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.690.203.558.846	1.464.377.384.007
Chi phí khác	276.760.259.413	101.732.933.468

**42. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Năm hiện hành	592.705.964.801	373.749.894.338
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	23.980.464.367	-
	616.686.429.168	373.749.894.338
<b>Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	22.872.156.823	(232.672.814.093)
	639.558.585.991	141.077.080.245

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.052.785.341.627	2.168.753.522.303
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	610.557.068.325	433.750.704.461
Ảnh hưởng của phân bổ lợi thế thương mại	14.516.734.642	14.516.734.642
Thay đổi cơ sở tính thuế của tài sản thuần của công ty con phát sinh từ việc sáp nhập công ty con này làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ngày mua công ty con	(26.045.902.423)	(241.547.277.730)
Chênh lệch giá vốn giữa báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất	8.133.498.419	10.423.458.518
Chênh lệch lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng	-	126.920.115.591
Phân bổ lãi từ sáp nhập các công ty con	-	(34.764.324.792)
Phần lãi trong công ty liên kết	-	(107.974.071.693)
Phân chia lợi nhuận sau thuế từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(2.400.000.000)
Lợi ích của lỗ tính thuế sử dụng không được ghi nhận trong các năm trước	-	2.189.034
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(57.330.878.023)
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.908.831.042	-
Các khoản điều chỉnh khác	5.507.891.619	(519.569.763)
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	23.980.464.367	-
	<b>639.558.585.991</b>	<b>141.077.080.245</b>

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (2017: 20%).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**43. Lãi trên cổ phiếu**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi cho năm tài chính báo cáo là 2.404.386.362.997 VND (2017: 1.287.436.688.998 VND) và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền là 1.958.501.320 cổ phiếu (2017: 1.627.231.922 cổ phiếu), chi tiết như sau:

**(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.404.386.362.997	2.027.446.836.794
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi		- (740.010.147.796)
	2.404.386.362.997	1.287.436.688.998
	2.404.386.362.997	1.287.436.688.998

**(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền	1.958.501.320	1.627.231.922
	1.958.501.320	1.627.231.922
	1.958.501.320	1.627.231.922

**(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.228	791
	1.228	791
	1.228	791

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng do vậy việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

**44. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

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

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

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

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty và các công ty con có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cổ đông</b>		
<b>Warburg Pincus</b>		
Lãi vay phải trả	-	22.135.886.422
Cổ tức phải trả	-	555.009.192.009
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	-	314.400.000.000
<b>Credit Suisse</b>		
Lãi vay phải trả	-	7.378.628.807
Cổ tức phải trả	-	185.002.397.336
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	-	104.800.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia</b>		
Cổ tức phải trả	-	105.206.935.731
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</b>		
Cổ tức phải trả	-	151.875.490.226
<b>Công ty Cổ phần Vinpearlland (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 25 tháng 8 năm 2017)</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	47.905.095.629
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	293.171.454.417	161.721.432.144
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu	18.176.372.756	61.716.845.181
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	169.079.860.010	400.404.430.163
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	5.635.183.535.897
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	585.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng tài sản	2.513.757.252.161	1.684.909.069.510
Thu tiền cho vay	2.613.600.000.000	-
Lãi vay phải trả	-	57.137.504.234
Cổ tức phải trả	-	130.385.978.462
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	629.316.174.308	598.602.027.533
Mua hàng hóa và dịch vụ	106.467.507.499	305.787.704.123
<b>Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 3 tháng 1 năm 2018)</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	216.035.313.749
<b>Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 1 tháng 10 năm 2018)</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	530.039.484.370	580.638.691.915
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	330.467.109.149	53.744.263.493
Mua hàng hóa và dịch vụ	302.830.179.383	20.242.464.823
Lãi đặt cọc phải thu	84.790.959.064	-
Cổ tức phải trả	-	80.947.254.143
Mua tài sản	2.081.045.688.421	-
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Bán hàng hóa và dịch vụ	56.772.199.819	1.932.192.238
Mua hàng hóa và dịch vụ	119.673.291.772	144.175.750
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737
Nhận chuyển nhượng tài sản	388.414.375.466	239.181.691.915

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC*  
*ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	<b>Giá trị giao dịch</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast</b> Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu	-	3.312.335.000.000
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (đã tách ra từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 27 tháng 3 năm 2018)</b> Bán hàng hóa và dịch vụ	99.738.295.687	-
<b>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 1 tháng 2 năm 2018)</b> Cổ tức phải thu	-	812.500.000.000
<b>Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom</b> Mua hàng hóa và dịch vụ	56.413.553.163	127.435.344.972
<b>Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom</b> Mua hàng hóa và dịch vụ	76.245.330.987	122.589.239.069
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái</b> Nhận chuyển nhượng tài sản	-	404.962.349.243
<b>Công ty TNHH MTV Vinschool</b> Bán hàng hóa và dịch vụ	73.835.630.568	71.496.750.046
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (đã sáp nhập vào Công Ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ từ ngày 1 tháng 6 năm 2018)</b> Bán hàng hóa và dịch vụ	14.588.172.106	66.602.499.628
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam</b> Nhận chuyển nhượng tài sản	489.763.220.848	-
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc</b> Tiền lương và thưởng	25.581.158.025	12.437.258.216

**Công ty Cổ phần Vincom Retail và các công ty con**  
**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12**  
**năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN/HN**  
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**45. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.


Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



Bùi Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính



