

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý III năm 2017



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 45
Phụ lục	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2017	46
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	47 - 48
Các chỉ số tài chính cơ bản	49

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
Bà Vũ Tuyết Hằng	Tổng Giám Đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 7 năm 2017
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2017
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2014
Bà Phạm Thu Thủy	Giám đốc Nhân sự	miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2017
Bà Thịnh Thị Thanh Huyền	Giám đốc Nhân sự	bổ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2017

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý III năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Quý III năm 2017.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn 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 riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính Quý III năm 2017 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.008.826.286.268	12.048.106.282.844
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.557.258.859.865	1.210.553.997.781
111	1. Tiền		217.258.859.865	209.553.997.781
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.340.000.000.000	1.001.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		45.668.494.949	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	45.668.494.949	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.116.969.521.887	10.450.924.853.126
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	393.113.557.690	519.782.587.432
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	41.197.618.654	3.968.999.365
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	26	157.300.000.000	7.632.456.639.615
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	547.358.345.543	2.316.716.626.714
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	263.976.826.731	318.360.931.109
141	1. Hàng tồn kho		263.976.826.731	318.360.931.109
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.952.582.836	68.266.500.828
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	23.213.160.333	51.105.929.655
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	12.691.935.301
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.739.422.503	4.468.635.872

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		26.216.731.358.692	15.221.242.087.786
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		5.727.180.876.080	2.614.160.519.896
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	26	5.726.620.356.184	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		560.519.896	560.519.896
220	II. Tài sản cố định		31.408.674.571	33.705.703.569
221	1. Tài sản cố định hữu hình		968.023.982	1.175.879.136
222	Nguyên giá		1.566.707.541	1.460.380.157
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(598.683.559)	(284.501.021)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	30.440.650.589	32.529.824.433
228	Nguyên giá		39.148.475.580	37.100.438.404
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.707.824.991)	(4.570.613.971)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	2.696.184.881.785	2.320.367.857.929
231	1. Nguyên giá		2.837.953.335.443	2.393.116.299.484
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(141.768.453.658)	(72.748.441.555)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.520.640.877	373.334.273.338
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	38.520.640.877	373.334.273.338
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	12.199.788.928.000	9.857.602.710.887
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	12.199.788.928.000	6.546.213.822.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	-	3.311.388.888.887
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.523.647.357.379	22.071.022.167
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	23.647.357.379	22.071.022.167
268	2. Tài sản dài hạn khác	26	5.500.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.225.557.644.960	27.269.348.370.630

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.652.023.168.077	5.091.647.363.656
310	I. Nợ ngắn hạn		3.611.255.971.553	736.153.108.083
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	112.045.957.726	170.738.721.444
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	207.483.512.483	137.014.653.461
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	50.837.435.129	35.068.093.552
314	4. Phải trả người lao động		5.081.211.543	7.032.143.912
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	268.639.370.849	124.565.620.575
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		88.888.888	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	167.951.141.946	259.195.423.896
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	19.1	2.796.412.499.997	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.715.952.992	2.538.451.243
330	II. Nợ dài hạn		3.040.767.196.524	4.355.494.255.573
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	44.650.918.705	43.698.855.575
338	2. Vay và nợ dài hạn	19.2	2.996.116.277.819	4.311.795.399.998
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		22.573.534.476.883	22.177.701.006.974
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	22.573.534.476.883	22.177.701.006.974
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		19.010.787.330.000	15.166.399.400.000
411b	- Cổ phần ưu đãi		-	5.925.325.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.906	1.788.492.262.669
421	3. Lỗ lũy kế		(761.632.722.023)	(702.516.205.695)
421a	- Lỗ sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		(702.516.205.695)	(736.618.573.062)
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		(59.116.516.328)	34.102.367.367
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.225.557.644.860	27.269.348.370.630

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	228.843.753.223	163.624.918.156	739.600.716.151	2.128.348.956.078
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	228.843.753.223	163.624.918.156	739.600.716.151	2.128.348.956.078
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(146.658.729.370)	(117.525.847.670)	(460.147.933.145)	(1.728.738.137.477)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.185.023.853	46.099.070.486	279.452.783.006	399.610.818.601
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	272.057.312.552	352.137.538.729	1.869.521.456.025	1.449.333.257.872
22	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(138.653.243.054) (138.650.966.554)	(255.690.510.450) (255.690.510.450)	(365.819.265.514) (365.816.991.014)	(879.371.540.196) (878.918.998.815)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(2.948.708.342)	(3.241.494.863)	(25.553.879.623)	(134.815.406.018)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(5.833.506.910)	(4.199.291.041)	(20.767.603.359)	(50.497.309.164)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		206.806.878.099	135.105.312.861	1.736.833.490.535	784.259.821.095
31	11. Thu nhập khác		844.724.921	730.031.005	2.058.128.899	1.529.574.426
32	12. Chi phí khác		(107.050.052)	(183.906.605)	(531.892.450)	(888.546.841)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
40	13. Lợi nhuận khác		737.674.869	546.124.400	1.526.236.449	641.027.585
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		207.544.552.968	135.651.437.261	1.738.359.726.984	784.900.848.680
51	15. (Chi phí)/ thu nhập thuế TNDN hiện hành	25	(42.474.033.469)	863.945.277	(130.763.181.668)	(25.546.312.049)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		165.070.519.499	136.515.392.546	1.607.596.545.316	759.354.536.631



Nguyễn Thanh Huyền
 Người lập



Bùi Tiến Lực
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.738.359.726.984	784.900.848.680
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		73.471.405.661	50.143.314.031
03	Các khoản dự phòng		-	22.000.000.000
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(600.000.000)	(2.300.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.870.346.129.724)	(1.448.881.048.480)
06	Chi phí lãi vay		365.816.991.014	878.918.998.815
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		306.701.993.935	284.782.113.046
09	Giảm các khoản phải thu		154.224.227.893	757.061.250.969
10	Giảm hàng tồn kho		54.384.104.378	1.217.611.288.969
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		47.961.292.153	(1.511.536.902.657)
12	Giảm chi phí trả trước		27.030.602.160	97.218.537.128
14	Tiền lãi vay đã trả		(282.235.365.659)	(1.149.447.475.782)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(81.944.856.350)	(91.290.753.948)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		226.121.998.510	(395.601.942.275)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.706.686.735.942)	(151.981.205.341)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.540.668.494.949)	(3.425.598.899.076)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		10.278.255.265.597	1.888.333.333.335
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.500.000.000.000)	(1.054.384.726.019)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.312.335.000.000	3.468.447.754.506
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.011.877.972.942	1.179.515.195.603
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(144.886.992.352)	1.904.331.453.008

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	4.489.435.514.980
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ		(250.015.763)	-
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu		2.995.603.333.333	213.170.400.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.063.170.400.000)	(4.619.941.666.667)
36	Chia cổ tức		(1.666.713.061.644)	(803.701.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		265.469.855.926	(721.037.251.687)
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		346.704.862.084	787.692.259.046
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	1.210.553.997.781	179.615.687.413
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.557.258.859.865	967.307.946.459

Nguyễn Thanh Huyền
 Người lập

Bùi Tiến Lực
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 2, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 18 được cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện dự án, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 tháng đến 36 tháng. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 103 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 327 nhân viên).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 để ngày 20 tháng 10 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ sẽ được bao gồm trong các hồ sơ đề nộp cho các cơ quan Nhà nước hữu quan cho mục đích niêm yết cổ phiếu của Công ty trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Thành phẩm bất động sản để bán

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư, và quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	48 - 49 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 49 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

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

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

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

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau.

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

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

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua căn hộ, nhà ở hình thành trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	-	258.017.600
Tiền gửi ngân hàng	217.227.913.917	209.295.980.181
Tiền đang chuyển	30.945.948	-
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.340.000.000.000</u>	<u>1.001.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.557.258.859.865</u>	<u>1.210.553.997.781</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 1 tháng và được hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 5,2%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	150.000.000.000	333.615.234.719
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	173.587.428.879	43.434.790.573
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	21.199.776.455	126.428.539.347
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	48.326.352.356	16.304.022.793
TỔNG CỘNG	393.113.557.690	519.782.587.432

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>184.393.639.659</i>	<i>466.682.733.670</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>208.719.918.031</i>	<i>53.099.853.762</i>

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

<i>Phải thu chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>2.588.389.097</i>	<i>121.657.981.787</i>
<i>Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác</i>	<i>150.000.000.000</i>	<i>331.000.000.000</i>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước cho người bán	35.658.714.280	3.968.999.365
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	5.538.904.374	-
TỔNG CỘNG	41.197.618.654	3.968.999.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	489.729.978.805	642.724.126.454
Phải thu các khoản chi hộ	43.924.701.821	89.643.914.170
Phải thu khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	-	1.500.000.000.000
Phải thu khoản đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Phải thu ngắn hạn khác	13.703.664.917	4.671.482.605
TỔNG CỘNG	547.358.345.543	2.316.716.626.714
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>51.472.964.567</i>	<i>1.937.405.816.735</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>495.885.380.976</i>	<i>379.310.809.979</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)

(i) Trong kỳ, Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty bao gồm khoản phải thu lãi đặt cọc từ các bên sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	-	-	79.677.103.485	79.677.103.485
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	28.052.522.215	6.052.522.215	28.052.522.215	6.052.522.215
TỔNG CỘNG	28.052.522.215	6.052.522.215	107.729.625.700	85.729.625.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thành phẩm bất động sản	38.214.914.146	104.154.621.613
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	225.761.912.585	214.206.309.496
TỔNG CỘNG	<u>263.976.826.731</u>	<u>318.360.931.109</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí đầu tư máy móc, thiết bị các dự án	13.907.685.928	17.649.087.093
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	3.753.215.038	3.381.993.869
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	22.367.438.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.552.259.367	7.707.409.722
TỔNG CỘNG	<u>23.213.160.333</u>	<u>51.105.929.655</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	19.405.075.558	14.998.010.000
Công cụ, dụng cụ	1.222.940.927	3.175.139.402
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.019.340.894	3.897.872.765
TỔNG CỘNG	<u>23.647.357.379</u>	<u>22.071.022.167</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ	37.100.438.404
- Mua trong kỳ	2.048.037.176
Số dư cuối kỳ	<u>39.148.475.580</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số dư đầu kỳ	4.570.613.971
- Hao mòn trong kỳ	4.137.211.020
Số dư cuối kỳ	<u>8.707.824.991</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu kỳ	32.529.824.433
Số dư cuối kỳ	<u>30.440.650.589</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	191.249.096.106	1.870.931.341.599	330.935.861.779	2.393.116.299.484
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	331.524.517.554	113.312.518.405	444.837.035.959
Số dư cuối kỳ	<u>191.249.096.106</u>	<u>2.202.455.859.153</u>	<u>444.248.380.184</u>	<u>2.837.953.335.443</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	4.257.588.574	44.274.053.239	24.216.799.742	72.748.441.555
Khấu hao trong kỳ	1.645.983.898	45.037.337.944	22.336.690.261	69.020.012.103
Số dư cuối kỳ	<u>5.903.572.472</u>	<u>89.311.391.183</u>	<u>46.553.490.003</u>	<u>141.768.453.658</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	186.991.507.532	1.826.657.288.360	306.719.062.037	2.320.367.857.929
Số dư cuối kỳ	<u>185.345.523.634</u>	<u>2.113.144.467.970</u>	<u>397.694.890.181</u>	<u>2.696.184.881.785</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	-	109.598.826.874
Dự án Vincom Plaza Long An	30.520.481.085	2.248.631.687
Các dự án khác	8.000.159.792	6.160.839.234
TỔNG CỘNG	<u>38.520.640.877</u>	<u>373.334.273.338</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	14.1	12.199.788.928.000	-	6.546.213.822.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	-	-	3.311.388.888.887	-
TỔNG CỘNG		<u>12.199.788.928.000</u>	<u>-</u>	<u>9.857.602.710.887</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

14.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016			Thuyết minh
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)	
1	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	(*)	5.858.780.000.000	100,00	(*)	3.358.780.000.000	100,00	(i)
2	Công ty Vincom Retail Miền Nam	(*)	5.779.000.000.000	100,00	(*)	779.000.000.000	100,00	(i)
3	Công ty Suối Hoa	34.240.000	562.008.928.000	97,83	34.240.000	562.008.928.000	97,83	
4	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong ("Công ty An Phong")	-	-	-	12.347.000	1.846.424.894.000	97,99	(ii)
TỔNG CỘNG			12.199.788.928.000			6.546.213.822.000		

(*) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

- (i) Trong kỳ, ĐHCĐ của Công ty đã quyết định tăng vốn trong Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam với số tiền lần lượt là 2.500 tỷ và 5.000 tỷ VND. Công ty cũng đã thực hiện các thủ tục góp vốn bằng tiền tương ứng.
- (ii) Trong tháng 3 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty An Phong cho Công ty Vincom Retail Miền Nam với tổng giá phí là 1.846 tỷ VND. Sau đó, trong tháng 4 năm 2017, Công ty An Phong đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

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

14.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Tân Liên Phát	-	32,5%

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại số 772, đường Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 32,5% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát cho Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast"), một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.312 tỷ VND. Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này trong tháng 8 năm 2017.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả cho người bán	30.928.253.302	25.307.030.214
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	81.117.704.424	145.431.691.230
TỔNG CỘNG	112.045.957.726	170.738.721.444

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	198.270.722.812	127.960.777.062
Người mua trả tiền trước khác	9.212.789.671	9.053.876.399
TỔNG CỘNG	207.483.512.483	137.014.653.461
Trong đó: Trả trước từ các bên khác	207.483.512.483	137.014.653.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	4.572.332.320	829.108.508
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.063.857.496	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.201.245.313	1.263.755.277
Tiền thuê đất	-	32.975.229.767
TỔNG CỘNG	50.837.435.129	35.068.093.552
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu		
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	4.468.635.872
Thuế thầu nước ngoài nộp thừa	1.739.422.503	-
TỔNG CỘNG	1.739.422.503	4.468.635.872

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	94.797.383.336	21.675.080.213
Chi phí xây dựng trích trước	160.801.307.556	85.834.745.330
Chi phí phải trả khác	13.040.679.957	17.055.795.032
TỔNG CỘNG	268.639.370.849	124.565.620.575
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>268.639.370.849</i>	<i>107.516.734.632</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>-</i>	<i>17.048.885.943</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay vốn	-	11.780.844.577
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	83.227.676.704	120.850.481.619
Quỹ bảo trì căn hộ	45.597.197.778	45.030.225.403
Phải trả lại tiền đặt cọc của khách hàng do chuyển nhượng hợp đồng	-	67.508.671.879
Phải trả khác	39.126.267.464	14.025.200.418
TỔNG CỘNG	<u>167.951.141.946</u>	<u>259.195.423.896</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>84.723.465.242</i>	<i>137.877.016.252</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>83.227.676.704</i>	<i>121.318.407.644</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê quầy hàng	44.650.918.705	43.698.855.575
TỔNG CỘNG	<u>44.650.918.705</u>	<u>43.698.855.575</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>41.409.154.058</i>	<i>43.698.855.575</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>3.241.764.647</i>	<i>-</i>

19. VAY VÀ NỢ

19.1 Vay và nợ ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	2.796.412.499.997	-
TỔNG CỘNG	<u>2.796.412.499.997</u>	<u>-</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

19. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

19.1 Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

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

19.2 Vay và nợ dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay chuyển đổi từ các cổ đông ưu đãi (i) (Thuyết minh số 26)	-	455.800.000.000
Vay từ công ty mẹ (Thuyết minh số 26)	-	1.063.170.400.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	<u>2.996.116.277.819</u>	<u>2.792.824.999.998</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.996.116.277.819</u>	<u>4.311.795.399.998</u>

(i) Bao gồm các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2014. Các khoản vay này chịu lãi suất 8,75%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ thành cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Trong kỳ, khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty (Thuyết minh số 20).

(ii) 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%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – 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 được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lỗ lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	21.091.724.950.000	1.788.492.262.669	(702.516.205.695)	22.177.701.006.974
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			1.607.596.545.316	1.607.596.545.316
- Tăng/(giảm) vốn (*)	(2.080.937.620.000)	2.535.887.606.237		454.949.986.237
- Chia cổ tức (**)	-	-	(1.666.713.061.644)	(1.666.713.061.644)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	19.010.787.330.000	4.324.379.868.906	(761.632.722.023)	22.573.534.476.883

(*) Vào ngày 18 tháng 8 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc phát hành 41.920.000 cổ phiếu ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse, khi hai cổ đông này thực hiện quyền chuyển đổi đối với khoản vay chuyển đổi với giá trị là 20 triệu USD theo mức giá chuyển đổi là 10.000/cổ phiếu. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty đã tăng lên 419,2 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 cấp ngày 12 tháng 9 năm 2017.

Vào ngày 9 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch mua lại 250.013.762 cổ phiếu ưu đãi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với giá 1 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 14 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc hủy 250.013.762 cổ phiếu ưu đãi đã được mua lại từ các cổ đông ưu đãi. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty giảm đi 2.500 tỷ VND theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017.

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc chuyển đổi 384.438.793 cổ phiếu ưu đãi còn lại do Warburg Pincus và Credit Suisse nắm giữ thành cổ phiếu phổ thông với tỷ lệ 1:1. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty vẫn giữ nguyên là 19.010.787.330.000 VND, tương ứng với 1.901.078.733 cổ phần phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(**) Vào ngày 12 tháng 6 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức cho cổ đông phổ thông với số tiền là 521,5 tỷ VND.

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2017, ngày 11 tháng 7 năm 2017 và ngày 13 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 551 tỷ, 561 tỷ và 33 tỷ VND.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên đã được chi trả trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Tổng doanh thu	228.843.753.223	163.624.918.156
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	26.872.143.336	20.388.545.444
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 21.3)	84.202.320.700	78.115.770.771
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	117.769.289.187	65.120.601.941
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	228.843.753.223	163.624.918.156
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	79.643.977.838	81.323.067.784
Doanh thu đối với các bên liên quan	149.199.775.385	82.301.850.372

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Lãi cho vay và đặt cọc	224.701.120.220	346.975.012.271
Lãi tiền gửi	47.301.414.380	4.962.526.458
Doanh thu tài chính khác	54.777.952	200.000.000
TỔNG CỘNG	272.057.312.552	352.137.538.729

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 21.1)	84.202.320.700	78.115.770.771
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 22)	43.329.135.993	35.880.974.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	17.532.180.584	15.896.498.169
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 21.3)	43.329.135.993	35.880.974.475
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	85.797.412.793	65.748.375.026
TỔNG CỘNG	<u>146.658.729.370</u>	<u>117.525.847.670</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	137.235.299.890	254.494.677.117
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.415.666.664	1.195.833.333
Chi phí tài chính khác	2.276.500	-
TỔNG CỘNG	<u>138.653.243.054</u>	<u>255.690.510.450</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	1.893.239.595	1.605.503.311
Chi phí bán hàng khác	1.055.468.747	1.635.991.552
TỔNG CỘNG	<u>2.948.708.342</u>	<u>3.241.494.863</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.833.506.910	4.199.291.041
TỔNG CỘNG	<u>5.833.506.910</u>	<u>4.199.291.041</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016: thuế suất là 20%).

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

Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý III năm 2017</i>	<i>Quý III năm 2016</i>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	42.474.033.469	(863.945.277)
TỔNG CỘNG	<u>42.474.033.469</u>	<u>(863.945.277)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

► **Giao dịch về mua, bán tài sản và dịch vụ:**

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Tiền thu từ quản lý dòng tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi quản lý dòng tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	9.288.360.000	(10.449.405.000)	(86.943.973.170)	48.387.157.833		
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	138.884.264.364	(39.358.649.298)	(107.714.723)		(230.066.734.397)	195.771.462.352
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	107.443.514.974	(69.382.805.386)			(2.278.442.921.712)	2.350.360.998.666
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn			(10.471.252.989)	118.165.992.221		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ **Giao dịch về mua, bán tài sản và dịch vụ: (tiếp theo)**

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Tiền thu từ quản lý dòng tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi quản lý dòng tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			(92.418.211.493)	96.742.043.111		
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	86.223.097.556	(86.223.097.556)			(508.788.167.603)	488.402.123.836
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	48.865.912.741	(48.865.912.741)			(922.841.349.307)	928.629.233.266
Công ty TNHH Metropolis ("Công ty Metropolis")	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	6.315.228.093	(4.517.218.389)			(241.369.212.679)	165.599.162.915
Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	3.455.411.604	(4.514.326.919)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn			(259.981.058.330)	219.246.843.734		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

► **Giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng cổ phần, giao dịch góp vốn, nhận góp vốn và đầu tư khác:**

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư	Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu	Đơn vị tính: VND
				Chuyển nhượng khoản đầu tư đã thu
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	5.500.000.000.000		
Công ty Vinfast	Công ty trong cùng Tập đoàn		3.312.335.000.000	(3.312.335.000.000)

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nhận góp vốn	Chuyển nhượng cổ phần phải thu	Đơn vị tính: VND
				Chuyển nhượng cổ phần đã thu
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	Cổ đông (đến tháng 12 năm 2016)	3.235.212.364.980		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn		2.816.707.106.680	(2.816.707.106.680)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

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

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			257.657.400.000	(201.973.200.000)		
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	500.000.000.000	(6.019.561.177.431)	406.556.678.068	(379.658.189.485)		
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.970.000.000.000	(2.646.000.000.000)	261.748.557.103	(225.544.505.833)		
Công ty Suối Hoa	Công ty con	25.000.000.000	(25.000.000.000)				
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết (đến ngày 30 tháng 6 năm 2017)					812.500.000.000	(812.500.000.000)

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			273.265.041.282	(258.642.711.761)
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	2.037.000.000.000	(782.000.000.000)	300.988.181.367	(216.445.628.403)
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	363.598.899.076	(1.778.000.000.000)	166.231.00.346	(325.291.807.969)
Công ty An Phong	Công ty con	227.000.000.000	(211.000.000.000)	18.502.661.386	(14.922.360.449)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

► *Giao dịch vay và phân chia cổ tức:*

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017:

							<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Gốc vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả/ trả trước</i>	<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>	
Tập đoàn Vingroup							
- Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	(19.004.170.901)	30.479.810.103			
Warburg Pincus	Cổ đông	341.400.000.000	(22.135.886.422)	5.154.462.930			
Credit Suisse	Cổ đông	113.800.000.000	(7.378.628.807)	1.718.154.310			
Công ty Nam Hà Nội	Cổ đông				(80.947.254.143)	80.947.254.143	
Công ty Hoàng Gia	Cổ đông				(105.206.935.731)	105.206.935.731	
Công ty Sài Đồng	Cổ đông (từ tháng 4 năm 2017)				(151.875.490.226)	151.875.490.226	
Công ty Vinpearlland	Cổ đông				(53.126.813.737)	53.126.813.737	

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016:

							<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đi vay</i>	<i>Gốc vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả/ trả trước</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		(213.170.400.000)	4.574.941.666.667	(641.879.411.049)	979.312.475.782	
Công ty TNHH Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	Công ty con (trước khi sáp nhập)			45.000.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	144.721.876.664	22.450.306.466
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	55.258.924.314	13.979.376.537
Các bên liên quan khác		Phí dịch vụ phải thu	8.739.117.053	16.670.170.759
			208.719.918.031	53.099.853.762
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước theo hợp đồng xây dựng	3.422.715.941	-
Các bên liên quan khác		Trả trước phí dịch vụ	2.116.188.433	-
			5.538.904.374	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	220.773.186.522 280.844.979	165.088.986.522 1.162.024.371 6.000.000
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu	60.415.809.330 12.250.910.218	24.211.758.060 8.099.857.901
Công ty Suối Hoa	Công ty con	Lãi vay phải thu		8.535.022.222
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu	77.387.655.335 5.634.297.311	49.046.779.252 1.810.649.140
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi tiền tạm ứng phải thu	106.652.089.261	106.652.089.261
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	12.490.588.020	14.697.643.250
			495.885.380.976	379.310.809.979
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 10)				
Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	-	5.591.859.743
Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước	-	16.775.579.228
			-	22.367.438.971
<i>Tài sản dài hạn khác</i>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc cho mục đích đầu tư (*)	5.500.000.000.000	-
			5.500.000.000.000	-

(*) Đây là khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để tham gia đầu tư Các Dự Án Trung Tâm Thương Mại trên lãnh thổ Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	61.274.731.874	16.980.968.689
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ căn hộ phải trả	18.000,000	2.186.823.183
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	-	124.563.297.096
Công ty TH TM Vincomerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hàng hóa	15.066.815.148	-
Các bên liên quan khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	4.776.157.402	1.700.602.262
			81.117.704.424	145.431.691.230
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	11.475.639.202
Các bên liên quan khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	-	5.573.246.741
			-	17.048.885.943
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	36.175.274.159	108.093.351.115
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	47.052.402.545	12.757.130.504
		Phải trả khác	-	467.926.025
			83.227.676.704	121.318.407.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	441.712.110	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.561.633.817	-
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.238.418.720	-
			3.241.764.647	-

Phải thu về cho vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 9 năm 2017:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	100.000.000.000	10%	Từ tháng 10 năm 2017 đến tháng 6 năm 2018
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	57.300.000.000	Từ 10%	Từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2017
		157.300.000.000		

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	2.596.727.321.576	Từ 11% đến 11,5%	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2017
Công ty An Phong	Công ty con	155.300.000.000	11,5%	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2017
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	4.880.429.318.039	Từ 11% đến 11,5%	Từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2017
		7.632.456.639.615		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

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

Các khoản công nợ với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

Phải thu về cho vay dài hạn:

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 9 năm 2017:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.820.727.321.576	Từ 8,10% đến 10%	Tháng 4 năm 2019 đến tháng 3 năm 2022
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	1.292.293.034.608	Từ 8,10% đến 10%	Tháng 1 năm 2019 đến tháng 3 năm 2022
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
		5.726.620.356.184		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
		2.613.600.000.000		

Vay và nợ dài hạn (Thuyết minh số 19.2):

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%	Tháng 12 năm 2018
Credit Suisse	Cổ đồng	56.975.000.000	8,75%	Tháng 6 năm 2019
		56.975.000.000	8,75%	Tháng 10 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đồng	341.850.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
		1.518.970.400.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2017

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

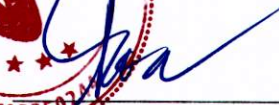
Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiên Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý III năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2017

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý III năm 2017

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (Theo thông tư 155/2015/TT-BTC, ngày 6/10/2015)

PL	CHỈ TIÊU	Quý III 2017	Quý III 2016	Đơn vị tính: VND	
				Chênh lệch	%
01	Tổng doanh thu	228.843.753.223	163.624.918.156	65.218.835.067	40%
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	0%
10	Doanh thu thuần	228.843.753.223	163.624.918.156	65.218.835.067	40%
11	Giá vốn hàng bán	146.658.729.370	117.525.847.670	29.132.881.700	25%
20	Lợi nhuận gộp	82.185.023.853	46.099.070.486	36.085.953.367	78%
21	Doanh thu tài chính	272.057.312.552	352.137.538.729	(80.080.226.177)	(23%)
22	Chi phí tài chính	138.653.243.054	255.690.510.450	(117.037.267.396)	(46%)
25	Chi phí bán hàng	2.948.708.342	3.241.494.863	(292.786.521)	(9%)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.833.506.910	4.199.291.041	1.634.215.869	39%
30	Lợi nhuận thuần	206.806.878.099	135.105.312.861	71.701.565.238	53%

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý III năm 2017

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC (tiếp theo) (Theo thông tư 155/2015/TT-BTC, ngày 6/10/2015)

PL	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VND			
		Quý III 2017	Quý III 2016	Chênh lệch	%
31	Thu nhập khác	844.724.921	730.031.005	114.693.916	16%
32	Chi phí khác	107.050.052	183.906.605	(76.856.553)	(42%)
40	Lợi nhuận khác	737.674.869	546.124.400	191.550.469	35%
50	Lợi nhuận trước thuế	207.544.552.968	135.651.437.261	71.893.115.707	53%
	Chi phí thuế TNDN	42.474.033.469	(863.945.277)	43.337.978.746	5%
60	Lợi nhuận sau thuế	165.070.519.499	136.515.382.538	28.555.136.961	21%

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- ▶ Trong quý 3 năm 2017, doanh thu tăng 40% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới; giá vốn tăng tương ứng.
- ▶ Doanh thu tài chính giảm 23% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm thu nhập từ lãi cho vay và thu nhập từ hoạt động đầu tư.
- ▶ Chi phí tài chính giảm 46% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do gốc vay giảm dẫn đến chi phí lãi vay giảm.
- ▶ Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 39% do mở rộng hoạt động kinh doanh.
- ▶ Thuế TNDN tăng do năm nay đã kết chuyển hết lỗ lũy kế từ các năm trước.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý III năm 2017

PHỤ LỤC 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	90%	56%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	10%	44%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	23%	19%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn	%	20%	16%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn	%	14%	11%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	77%	81%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.8	15.9
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0.8	16.4
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	6%	3%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	217%	37%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	7%	4%

