

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV 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 hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50
Phụ lục	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	51
Giải thích biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	52

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 năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán. Hoạt động chính của các công ty con trong năm được trình bày tại Phụ lục 1.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà 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 năm 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
		miễn nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2017

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2017.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất cho Quý IV năm 2017.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.947.736.963.704	7.386.780.683.535
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.421.529.231.881	1.697.770.643.584
111	1. Tiền		851.529.231.881	396.770.643.584
112	2. Các khoản tương đương tiền		570.000.000.000	1.301.000.000.000
120	II. Đầu tư ngắn hạn	5	62.181.546.761	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		62.181.546.761	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.775.702.071.813	3.339.978.283.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	575.023.734.678	829.118.701.188
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	283.427.107.972	112.430.599.662
136	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31	2.613.600.000.000	-
137	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	373.464.606.479	2.460.532.042.477
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(69.813.377.316)	(62.103.059.896)
140	IV. Hàng tồn kho	9	1.655.310.507.135	682.802.020.831
141	1. Hàng tồn kho		1.655.310.507.135	682.802.020.831
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.033.013.606.114	1.666.229.735.689
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	192.729.759.822	134.128.817.640
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		127.740.285.661	53.325.440.560
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.160.024.734	7.316.363.452
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	2.710.383.535.897	1.471.459.114.037

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		27.902.797.834.493	26.912.369.073.413
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.594.538.152	2.621.206.138.153
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	31	-	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		7.594.538.152	7.606.138.153
220	II. Tài sản cố định		170.582.653.735	399.239.509.059
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	138.876.089.600	363.124.554.561
222	Nguyên giá		187.427.004.060	402.892.898.032
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.550.914.460)	(39.768.343.471)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	31.706.564.135	36.114.954.498
228	Nguyên giá		44.544.288.787	42.542.425.931
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.837.724.652)	(6.427.471.433)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	20.792.485.810.840	16.578.695.771.664
231	1. Nguyên giá		23.104.397.662.608	18.069.982.739.440
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.311.911.851.768)	(1.491.286.967.776)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.164.718.265.438	1.469.550.325.308
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.164.718.265.438	1.469.550.325.308
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	1.830.000.000.000	4.029.021.936.688
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	4.029.021.936.688
	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.830.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.937.416.566.328	1.814.655.392.541
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	219.152.172.128	1.188.074.653.966
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		19.318.894.954	2.051.566.120
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	3.147.000.000.000	-
269	4. Lợi thế thương mại	17	551.945.499.246	624.529.172.455
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		37.850.534.798.197	34.299.149.756.948

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.767.500.077.506	9.615.764.625.070
310	I. Nợ ngắn hạn		7.747.516.841.277	2.732.786.353.833
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	1.161.149.781.857	453.462.128.499
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.145.569.369.315	1.001.726.658.662
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	191.156.919.397	69.898.475.574
314	4. Phải trả người lao động		6.656.956.333	7.159.513.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	385.731.227.502	402.781.158.360
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	27.460.603.444	36.729.973.600
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	989.769.715.583	749.123.204.412
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	24.1	2.831.322.103.766	6.470.632.184
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.804.006.578	2.538.451.243
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.502	2.896.157.504
330	II. Nợ dài hạn		4.019.983.236.229	6.882.978.271.237
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	60.137.207.916	92.194.087.312
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	623.922.912.198	551.324.610.424
338	3. Vay và nợ dài hạn	24.2	3.282.206.902.927	5.954.349.028.639
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		53.716.213.188	283.419.944.863
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	1.690.599.999
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		26.083.034.720.690	24.683.385.131.878
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	26.083.034.720.690	24.683.385.131.878
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		19.010.787.330.000	15.166.399.400.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	5.925.325.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.906	1.788.492.262.669
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(58.419.891.967)	(58.419.891.967)
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.775.531.829.080	1.831.051.293.949
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		1.831.051.293.949	198.191.335.424
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		944.480.535.131	1.632.859.958.525
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		30.755.584.671	30.536.517.227
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		37.850.534.798.197	34.299.149.756.948

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.522.813.316.697	1.301.779.449.080	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	1.522.813.316.697	1.301.779.449.080	5.518.240.029.667	6.385.888.582.258
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(737.164.081.382)	(734.598.705.544)	(2.737.620.258.564)	(3.743.479.589.189)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		785.649.235.315	567.180.743.536	2.780.619.771.103	2.642.408.993.069
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	136.863.023.050	153.594.272.503	570.929.964.438	1.244.117.630.752
22	7. Chi phí tài chính	28	(128.442.842.206)	(217.173.954.311)	(1.165.558.398.601)	(1.261.481.289.086)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(128.434.159.902)	(209.476.820.833)	(531.686.434.344)	(1.252.384.236.423)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	(417.980.655.773)	539.870.358.463	783.710.842.475
25	9. Chi phí bán hàng	29	(92.114.702.942)	(92.746.720.135)	(245.871.649.613)	(349.177.097.740)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(45.816.468.866)	(63.056.540.785)	(313.847.356.067)	(327.314.727.992)
30	11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		656.138.244.351	(70.182.854.965)	2.166.142.689.723	2.732.264.351.478
31	12. Thu nhập khác		12.969.479.411	2.850.746.552	35.989.747.943	47.317.425.597
32	13. Chi phí khác		(9.368.151.710)	(149.365.566.308)	(55.449.770.481)	(191.624.102.283)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác		3.601.327.701	(146.514.819.756)	(19.460.022.538)	(144.306.676.686)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		659.739.572.052	(216.697.674.721)	2.146.682.667.185	2.587.957.674.792
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	(135.983.841.288)	(45.595.774.690)	(376.997.235.168)	(225.631.825.603)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30	4.529.530.200	11.288.098.468	246.971.060.511	77.321.666.228

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		528.285.260.964	(251.005.350.943)	2.016.656.492.528	2.439.647.515.417
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ		528.143.983.666	(253.237.836.276)	2.016.437.425.084	2.436.561.458.525
62	20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		141.277.298	2.232.485.333	219.067.444	3.086.056.892

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.146.682.667.185	2.587.957.674.792
	<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 (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		919.884.304.731	736.862.688.827
03	Các khoản dự phòng		12.693.332.739	32.511.740.503
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	6.800.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(466.082.971.618)	(2.028.977.206.756)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		531.686.434.344	1.252.384.236.423
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.144.863.767.381	2.587.539.133.789
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(65.693.963.627)	620.413.411.586
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(979.226.513.598)	1.361.969.841.575
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.988.149.113.687	(1.892.289.303.292)
12	Tăng chi phí trả trước		(182.066.603.162)	(1.040.744.181.058)
14	Tiền lãi vay đã trả		(512.772.083.479)	(1.807.084.150.688)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(251.655.654.941)	(313.737.922.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		3.141.598.062.261	(483.933.170.199)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(7.564.512.632.016)	(1.458.764.059.417)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		9.933.583.949	2.067.949.805
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.892.181.546.761)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.574.694.088.166	159.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(680.354.867.382)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		3.576.900.090.414	3.858.189.859.192
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.864.322.345.184	682.909.048.965
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.430.844.071.064)	2.563.047.931.163
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	5.133.054.044.980
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(250.013.763)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.987.665.333.333	213.170.400.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.712.856.660.825)	(5.320.331.951.312)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.261.554.061.645)	(803.701.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(986.995.402.900)	(777.809.006.332)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

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



Nguyễn Thanh Huyền
 Người lập



Bùi Tiến Lực
 Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
 Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý IV 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 trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán. Hoạt động chính của các công ty con trong năm được trình bày tại Phụ lục 1.

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 Bàng Lãng 1, khu đô thị Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2017 là 115 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 327 nhân viên).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV 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 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 10 năm
Phương tiện vận tải	4 - 9 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	3 - 15 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	30 – 49 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 49 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

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

3.18 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 của khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày hoàn tất giao dịch.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được 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 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 giai đoạn tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	-	426.423.362
Tiền gửi ngân hàng	851.078.226.378	396.344.220.222
Tiền đang chuyển	451.005.503	-
Các khoản tương đương tiền	570.000.000.000	1.301.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.421.529.231.881</u>	<u>1.697.770.643.584</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 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 năm là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất là 6,4%/năm.

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 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	386.477.437.527	257.997.206.848
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	100.000.000.000	398.616.093.134
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	37.904.314.771	158.798.483.570
Phải thu khác	50.641.982.380	13.706.917.636
TỔNG CỘNG	<u>575.023.734.678</u>	<u>829.118.701.188</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>423.841.970.348</i>	<i>750.866.776.432</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>151.181.764.330</i>	<i>78.251.924.756</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(47.813.377.316)</u>	<u>(38.610.447.594)</u>
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Phải thu từ một công ty liên quan</i>	<i>118.057.712.621</i>	<i>22.888.437.082</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>331.000.000.000</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>121.657.981.787</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước cho người bán	219.341.923.156	86.593.026.069
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	64.085.184.816	25.837.573.593
TỔNG CỘNG	283.427.107.972	112.430.599.662
<i>Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước</i>		
Trả trước cho một nhà thầu xây lắp	86.234.526.452	-
Trả trước mua sản trung tâm thương mại cho một đối tác	45.212.940.506	22.606.470.253

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 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	144.433.989.121	639.420.892.966
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	49.691.664.167	73.944.329.170
Phải thu các khoản chi hộ	96.126.341.433	77.203.545.610
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	-	1.500.000.000.000
Phải thu đặt cọc mua cổ phần	-	79.677.103.485
Phải thu ngắn hạn khác	83.212.611.758	90.286.171.246
TỔNG CỘNG	373.464.606.479	2.460.532.042.477
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ khách hàng</i>	<i>120.869.831.870</i>	<i>2.070.171.423.563</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>252.594.774.609</i>	<i>390.360.618.914</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(22.000.000.000)	(23.492.612.302)

(i) Trong tháng 3 năm 2017, Công ty đã thu hồi khoản đặt cọc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

8. NỢ XẤU

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

Đối tượng nợ	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại (i)	156.338.653.814	108.525.276.498	93.360.709.267	54.750.261.673
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	44.377.311.524	22.377.311.524	110.176.595.300	86.683.982.998
TỔNG CỘNG	200.715.965.338	130.902.588.022	203.537.304.567	141.434.244.671

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

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
Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia	22.185.202.163	2.636.046.307	22.185.202.163	10.048.211.073

(i) Giá trị có thể thu hồi này bao gồm các khoản phải thu thương mại quá hạn với tổng giá trị 67 tỷ VND được đảm bảo bằng các khoản đặt cọc đã thu của khách hàng và bảo lãnh ngân hàng khi bắt đầu hợp đồng thuê.

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	1.599.193.702.307	541.519.759.031
Thành phẩm bất động sản	55.561.600.549	133.183.518.670
Hàng tồn kho khác	555.204.279	8.098.743.130
TỔNG CỘNG	1.655.310.507.135	682.802.020.831

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bán giao	115.841.543.997	28.211.584.556
Chi phí đầu tư máy móc, thiết bị	13.907.685.928	17.649.087.093
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	22.467.699.299	14.733.341.776
Chi phí sửa chữa lớn	8.060.400.527	11.072.239.441
Chi phí trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	22.367.438.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	32.452.430.071	40.095.125.803
TỔNG CỘNG	192.729.759.822	134.128.817.640
Dài hạn:		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	74.077.135.607	-
Tạm ứng thu nhập cam kết	58.096.044.092	-
Tiền thuê đất trả trước	18.241.566.217	18.782.204.774
Công cụ, dụng cụ	17.744.269.383	24.331.629.643
Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại ("TTTTM")	9.064.025.534	14.821.843.285
Chi phí thuê mặt bằng trả trước	-	1.117.445.762.026
Chi phí trả trước dài hạn khác	41.929.131.295	12.693.214.238
TỔNG CỘNG	219.152.172.128	1.188.074.653.966

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC VÀ TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.710.383.535.897	1.471.459.114.037
TỔNG CỘNG	2.710.383.535.897	1.471.459.114.037
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc cho các bên khác (i)</i>	132.200.000.000	520.977.385.226
<i>Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	2.578.183.535.897	950.481.728.811
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.147.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.147.000.000.000	-

(i) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đảm bảo thực hiện một dự án trung tâm thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà xưởng và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	244.817.164.018	141.996.453.796	3.841.561.057	11.051.627.747	1.186.091.414	402.892.898.032
- Mua mới	8.256.524.842	6.979.014.802	446.678.938	2.707.223.524	2.065.347.656	20.454.789.762
- Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(211.559.372.720)	(11.074.831.707)	-	-	-	(222.634.204.427)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(11.918.271.108)	(349.808.199)	(1.018.400.000)	-	(13.286.479.307)
Số dư cuối năm	<u>41.514.316.140</u>	<u>125.982.365.783</u>	<u>3.938.431.796</u>	<u>12.740.451.271</u>	<u>3.251.439.070</u>	<u>187.427.004.060</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	14.850.142.098	21.256.972.048	855.290.926	2.041.810.630	764.127.769	39.768.343.471
- Khấu hao trong năm	3.790.257.875	20.914.682.481	455.712.575	2.167.714.610	779.231.569	28.107.599.110
- Phân loại lại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	(8.612.948.767)	(5.947.183.328)	-	-	-	(14.560.132.095)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.612.264.095)	(92.273.232)	(60.358.699)	-	(4.764.896.026)
Số dư cuối năm	<u>10.027.451.206</u>	<u>31.612.207.106</u>	<u>1.218.730.269</u>	<u>4.149.166.541</u>	<u>1.543.359.338</u>	<u>48.550.914.460</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	<u>229.967.021.920</u>	<u>120.739.481.748</u>	<u>2.986.270.131</u>	<u>9.009.817.117</u>	<u>421.963.645</u>	<u>363.124.554.561</u>
Số dư cuối năm	<u>31.486.864.934</u>	<u>94.370.158.677</u>	<u>2.719.701.527</u>	<u>8.591.284.730</u>	<u>1.708.079.732</u>	<u>138.876.089.600</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	42.542.425.931
Mua mới	<u>2.001.862.856</u>
Số dư cuối năm	<u>44.544.288.787</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu năm	6.427.471.433
Hao mòn trong năm	<u>6.410.253.219</u>
Số dư cuối năm	<u>12.837.724.652</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>36.114.954.498</u>
Số dư cuối năm	<u>31.706.564.135</u>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	5.090.680.817.489	10.354.955.443.947	2.624.346.478.004	18.069.982.739.440
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	505.230.663.737	295.455.211.015	800.685.874.752
- Tăng do mua bất động sản đầu tư	222.019.865.788	2.092.767.971.232	476.337.139.617	2.791.124.976.637
- Thuê tài chính	-	1.418.639.371.681	-	1.418.639.371.681
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	1.932.757.302	209.626.615.418	11.074.831.707	222.634.204.427
- Phân loại sang hàng tồn kho	(3.500.630.982)	(102.080.805.801)	(12.054.130.174)	(117.635.566.957)
- Giảm do quyết toán hợp đồng	-	(31.427.866.752)	(49.606.070.620)	(81.033.937.372)
Số dư cuối năm	<u>5.311.132.809.597</u>	<u>14.447.711.393.462</u>	<u>3.345.553.459.549</u>	<u>23.104.397.662.608</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	287.244.847.663	579.071.077.495	624.971.042.618	1.491.286.967.776
- Khấu hao trong năm	122.396.174.115	320.551.936.512	369.834.668.565	812.782.779.192
- Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	-	9.977.114.588	4.583.017.505	14.560.132.093
- Phân loại sang hàng tồn kho	-	(2.889.363.934)	(3.828.663.360)	(6.718.027.294)
Số dư cuối năm	<u>409.641.021.778</u>	<u>906.710.764.662</u>	<u>995.560.065.328</u>	<u>2.311.911.851.768</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>4.803.435.969.826</u>	<u>9.775.884.366.452</u>	<u>1.999.375.435.386</u>	<u>16.578.695.771.664</u>
Số dư cuối năm	<u>4.901.491.787.819</u>	<u>13.541.000.628.800</u>	<u>2.349.993.394.221</u>	<u>20.792.485.810.841</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng	423.119.239.394	423.119.239.394
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	325.598.652.322	292.944.453.570
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	129.722.624.160	107.726.159.177
Dự án Vincom Plaza Long An	79.336.902.897	-
Dự án Vincom Plaza Bảo Lộc, Lâm Đồng	73.345.846.571	-
Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên	-	58.746.857.709
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057
Dự án Vincom + Nam Long	-	130.000.000.000
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	-	109.598.826.874
Các dự án khác	133.595.000.094	92.088.813.041
TỔNG CỘNG	<u>1.164.718.265.438</u>	<u>1.469.550.325.308</u>

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	-	4.029.021.936.688
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 16.2)	1.830.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.830.000.000.000</u>	<u>4.029.021.936.688</u>

16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết:

<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	-	32,5%

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP 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 hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 32,5% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát cho Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast ("Công ty Vinfast"), một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.312 tỷ VND. Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này trong tháng 8 năm 2017.

16.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư cuối năm là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 3 năm và được hưởng lãi suất là 7,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất</i>			
	<i>Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia</i>	<i>Công ty An Phong</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Số dư cuối năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu năm	12.069.863.015	33.701.384.795	55.536.311.837	101.307.559.647
Phân bổ trong năm	3.300.000.000	21.028.840.938	48.254.832.272	72.583.673.210
Số dư cuối năm	15.369.863.014	54.730.225.734	103.791.144.109	173.891.232.856
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	20.930.136.985	176.587.024.589	427.012.010.881	624.529.172.455
Số dư cuối năm	17.630.136.986	155.558.183.650	378.757.178.609	551.945.499.246

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả ngắn hạn cho người bán	739.645.179.838	188.766.034.649
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	421.504.602.019	264.696.093.850
TỔNG CỘNG	1.161.149.781.857	453.462.128.499
<i>Trong đó:</i>		
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả:		
<i>Công ty Xây dựng Vincom</i>	269.957.442.017	197.111.938.285
<i>Phải trả cho một nhà thầu xây dựng</i>	122.580.844.997	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	2.128.128.756.589	902.191.454.893
Trả trước từ khách thuê mặt bằng trung tâm thương mại	7.948.267.937	99.535.203.769
Trả trước theo các hợp đồng khác	9.492.344.789	-
TỔNG CỘNG	<u>2.145.569.369.315</u>	<u>1.001.726.658.662</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>77.020.662</i>	<i>49.322.267.498</i>
<i>Trả trước từ người mua khác</i>	<i>2.145.492.348.653</i>	<i>952.404.391.164</i>

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	158.418.225.218	26.316.504.530
Thuế giá trị gia tăng	29.053.199.378	8.906.106.376
Thuế thu nhập cá nhân	3.685.494.801	1.700.634.901
Tiền sử dụng đất	-	32.975.229.767
TỔNG CỘNG	<u>191.156.919.397</u>	<u>69.898.475.574</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng trích trước	152.633.486.426	211.709.597.709
Chi phí lãi vay phải trả	92.110.894.947	60.508.494.372
Chi phí bán hàng trích trước	26.839.178.383	15.154.411.297
Các khoản chi phí phải trả khác	114.147.667.746	115.408.654.982
TỔNG CỘNG	<u>385.731.227.502</u>	<u>402.781.158.360</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>385.731.227.502</i>	<i>357.005.535.838</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>-</i>	<i>45.775.622.522</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	726.329.632.477	407.427.912.627
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	166.190.863.426	166.011.036.845
Quỹ bảo trì	65.596.496.228	56.234.288.876
Phải trả lại tiền đặt cọc của khách hàng do chuyển nhượng hợp đồng	-	67.508.671.879
Phải trả khác	31.652.723.452	51.941.294.185
TỔNG CỘNG	989.769.715.583	749.123.204.412
Dài hạn		
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	790.113.775.624	717.335.647.269
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(166.190.863.426)	(166.011.036.845)
TỔNG CỘNG	623.922.912.198	551.324.610.424
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	1.556.955.725.369	1.233.482.951.412
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	56.736.902.412	66.964.863.424

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	27.460.603.444	36.729.973.600
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	60.137.207.916	92.194.087.312
TỔNG CỘNG	87.597.811.360	128.924.060.912
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	35.436.681.890	47.319.592.970
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	52.161.129.470	81.604.467.942

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền thuê và phí dịch vụ nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại của Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

24. VAY VÀ NỢ

24.1 Vay và nợ ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	2.797.608.333.330	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	33.713.770.436	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	-	6.470.632.184
TỔNG CỘNG	<u>2.831.322.103.766</u>	<u>6.470.632.184</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.

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

24.2 Vay và nợ dài hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trái phiếu doanh nghiệp (Thuyết minh 24.2.1)	2.989.669.444.500	2.792.824.999.998
Nợ thuê tài chính phải trả các bên liên quan (Thuyết minh 31)	292.537.458.427	-
Vay chuyển đổi từ các cổ đông ưu đãi (Thuyết minh 24.2.2)	-	455.800.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh 31)	-	2.663.170.400.000
TỔNG CỘNG	<u>3.282.206.902.927</u>	<u>5.911.795.399.998</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

24. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

24.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

24.2.1 Trái phiếu doanh nghiệp

Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 8 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 6 tháng điều chỉnh một lần và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN TP Hà Nội vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

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

24.2.2 Vay chuyển đổi từ các cổ đông ưu đãi

Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu và 5 triệu đô la Mỹ, 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 năm, khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước						
Số dư đầu năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940
- Vốn cổ phần phát hành thêm	6.919.479.480.000	1.690.294.564.980	-	-	-	8.609.774.044.980
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.436.561.458.525	-	3.086.056.892	2.439.647.515.417
- Chia cổ tức	-	-	(1.079.197.079.133)	-	-	(1.079.197.079.133)
- Giao dịch bán công ty con của bên liên kết	-	-	-	(86.879.953.461)	-	(86.879.953.461)
- Giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con của bên liên kết	-	-	(56.260.900.865)	-	-	(56.260.900.865)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	6.880.000.000	6.880.000.000
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	18.075.238.078	-	(52.675.238.078)	(34.600.000.000)
Số dư cuối năm	<u>21.091.724.950.000</u>	<u>1.788.492.262.669</u>	<u>1.831.051.293.949</u>	<u>(58.419.891.967)</u>	<u>30.536.517.227</u>	<u>24.683.385.131.878</u>
Năm nay						
Số dư đầu năm	21.091.724.950.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878
- Tăng/(giảm) vốn (*)	(2.080.937.620.000)	2.535.887.606.237	-	-	-	454.949.986.237
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.016.437.425.084	-	219.067.444	2.016.656.492.528
- Chia cổ tức (**)	-	-	(1.261.554.061.645)	-	-	(1.261.554.061.645)
- Công ty liên kết mua công ty con dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	113.925.315.742	-	113.925.315.742
- Công ty liên kết mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết	-	-	75.671.855.950	-	-	75.671.855.950
- Thanh lý công ty liên kết	-	-	113.925.315.742	(113.925.315.742)	-	-
Số dư cuối năm	<u>19.010.787.330.000</u>	<u>4.324.379.868.906</u>	<u>2.775.531.829.080</u>	<u>(58.419.891.967)</u>	<u>30.755.584.671</u>	<u>26.083.034.720.690</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) 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 VND/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.

(**) Toàn bộ số cổ tức nêu trên đã được chi trả trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Tổng doanh thu	1.522.813.316.697	1.301.779.449.080
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	261.224.322.561	303.591.753.814
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 26.3)	1.245.144.331.522	993.409.735.611
Doanh thu khác	16.444.662.614	4.777.959.655
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.522.813.316.697	1.301.779.449.080
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	1.174.769.639.057	990.315.417.258
Doanh thu đối với các bên liên quan	348.043.677.640	311.464.031.822

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Lãi tiền gửi cho vay và đặt cọc	136.863.023.050	149.569.276.471
Doanh thu tài chính khác	-	4.024.996.032
TỔNG CỘNG	136.863.023.050	153.594.272.503

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 26.1)	1.245.144.331.522	993.409.735.611
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 27)	529.763.571.274	504.905.861.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 26.3)	529.763.571.274	504.905.861.461
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	193.741.214.910	224.483.014.831
Giá vốn khác	13.659.295.198	5.209.829.252
TỔNG CỘNG	<u>737.164.081.382</u>	<u>734.598.705.544</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	126.618.493.239	208.280.987.500
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.815.666.663	1.195.833.333
Lỗi chênh lệch tỷ giá	-	6.790.425.556
Chi phí tài chính khác	8.682.304	906.707.922
TỔNG CỘNG	<u>128.442.842.206</u>	<u>217.173.954.311</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	13.165.925.867	17.889.333.718
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	21.555.030.039	13.889.062.187
Chi phí marketing	47.596.676.249	45.816.982.689
Chi phí khấu hao và hao mòn	317.494.736	185.960.463
Chi phí bán hàng khác	9.479.576.051	14.965.381.078
	<u>92.114.702.942</u>	<u>92.746.720.135</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	12.506.734.476	28.435.194.391
Chi phí dịch vụ quản lý từ công ty mẹ	(13.832.227.113)	5.741.059.015
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.473.114.198	1.339.466.521
Chi phí dự phòng	5.002.187.068	22.543.003.913
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.793.074.314	4.493.458.437
Chi phí quản lý khác	2.873.585.923	504.358.508
	<u>45.816.468.866</u>	<u>63.056.540.785</u>
TỔNG CỘNG	<u>137.931.171.808</u>	<u>155.803.260.920</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 20%).

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	135.983.841.288	45.595.774.690
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(4.529.530.200)</u>	<u>(11.288.098.468)</u>
TỔNG CỘNG	<u>131.454.311.088</u>	<u>34.307.676.222</u>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</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 cung cấp dịch vụ phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ đã thu</i>	<i>Chi hệ phải thu</i>	<i>Chi hệ đã thu</i>	<i>Chi phí thuế TTTM</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(358.422.550.446)	402.673.715.562	53.809.384.842	(63.596.338.159)	15.802.484.007	(17.522.803.457)	(14.372.000.000)
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	(564.325.723.133)	1.332.327.100.716					
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	Công ty trong cùng Tập đoàn			202.326.465.633	(233.463.876.654)			
Công ty Vincommerce Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(435.403.009.945)	475.388.293.986	614.839.877.293	(505.938.441.140)	32.302.418.518	(19.994.863.483)	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty VinService")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(123.390.162.802)	138.219.993.144	12.856.497.619	(7.570.215.661)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(37.217.652.381)	37.158.795.564					
Công ty Cổ phần Vinpearl Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	(63.018.720.522)	56.041.927.561	34.617.279.062	(32.544.662.895)			
Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	(174.157.809.274)	185.251.443.382	48.858.421.357	(56.423.429.525)			

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Đặt cọc/Ký quỹ cho mục đích đầu tư</i>	<i>Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu</i>	<i>Chuyển nhượng thu khoản đầu tư đã thu</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ Công ty trong cùng Tập đoàn	380.810.647.943	(449.808.878.073)	4.294.645.135.897				
Công ty Vinfast	Tập đoàn				3.312.335.000.000	(3.312.335.000.000)		
Công ty Tân Liên Phát Công ty Xây dựng Vincom	Công ty liên kết Công ty trong cùng Tập đoàn	12.175.250.000		1.571.000.000.000			812.500.000.000	(812.500.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu Tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.457.000.000		188.000.000.000				
Công ty Cổ phần Vinpearl	Tập đoàn	666.500.000		86.000.000.000				
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	782.750.000		101.000.000.000				

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đi vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả</i>	<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.663.170.400.000	(57.137.504.234)	95.768.698.991	(130.385.978.462)	130.385.978.462
Warburg Pincus	Cổ đồng		(5.152.800.720)	5.152.800.720	(555.009.192.009)	555.009.192.009
Credit Suisse	Cổ đồng		(1.718.154.310)	1.718.154.310	(185.002.397.336)	185.002.397.336
Công ty Nam Hà Nội	Cổ đồng				(80.947.254.143)	80.947.254.143
Công ty Hoàng Gia	Cổ đồng				(105.206.935.731)	105.206.935.731
Công ty Sài Đồng	Cổ đồng (từ tháng 4 năm 2017)				(151.875.490.226)	151.875.490.226
Công ty Vinpearlland	Cổ đồng				(53.126.813.737)	53.126.813.737

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả	Tiền cung cấp dịch vụ phải thu	Tiền cung cấp dịch vụ đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Hoàn ứng từ nhà cung cấp
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	(1.120.505.573.204)	1.034.983.429.799					(425.857.065.548)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.941.699.809	(26.960.057.749)			
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(138.677.143.792)	170.550.143.656					
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF ("Công ty BFF")	Công ty trong cùng Tập đoàn			52.859.646.139	(26.999.253.017)			
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(129.804.485.799)	131.390.499.919	205.662.685.874	(307.966.229.670)			
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(25.121.481.418)	20.225.204.218					
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết					260.000.000.000	(260.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Vinpearland ("Công ty Vinpearland")	Công ty trong cùng Tập đoàn			187.158.927.951	(201.146.426.775)			

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Đi vay</i>	<i>Đi 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	463.023.919.095	(350.232.050.000)	(213.170.400.000)	8.247.241.666.667	(947.141.708.079)	1.493.823.585.851	(602.776.400.000)	602.776.400.000
Warburg Pincus	Cổ đồng					(32.082.027.269)	32.082.027.269	(200.925.100.000)	200.925.100.000
Credit Suisse	Cổ đồng								

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Hoàn trả tiền đặt cọc thuế TTTM</i>	<i>Nhận góp vốn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			(5.256.710.680.000)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	183.960.694.445		(117.851.000.000)
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn		450.644.561.887	(1.544.917.800.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

Số dư công nợ với các bên liên quan

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu phí quản lý bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	10.277.612.675	-
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	3.786.473.338	25.981.642.060
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	118.057.712.621	22.888.437.082
Công ty VinService	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán hàng hóa	254.360.664	839.839.471
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu thanh lý tài sản cố định	972.424.342	-
Các bên liên quan khác		Phải thu cung cấp dịch vụ	773.020.244	-
			17.060.160.446	28.542.006.143
			151.181.764.330	78.251.924.756
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	27.948.909.900	25.586.470.362
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	9.716.905.872	-
Công ty VinService	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	26.162.435.508	-
Các bên liên quan khác			256.933.536	251.103.231
			64.085.184.816	25.837.573.593

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay, lãi đặt cọc phải thu	192.785.212.946	236.829.752.116
		Phải thu chi hộ	1.183.607.827	8.133.524.984
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	106.652.089.261
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	30.949.855.695
		Phải thu chi hộ	13.147.440.855	-
		Phải thu khác	1.096.105.507	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết (đến ngày 30 tháng 6 năm 2017)	Lãi đặt cọc phải thu	12.175.250.000	-
		Phải thu chi hộ	2.655.349.557	-
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	2.275.016.501	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu chi hộ	1.428.818.712	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc phải thu	1.457.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi đặt cọc phải thu	782.750.000	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	3.462.061.988	7.795.396.858
			252.594.774.609	390.360.618.914
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)				
Credit Suisse	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	-	5.591.859.743
Warburg Pincus	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	-	16.775.579.228
			-	22.367.438.971
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10)				
Công ty Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí thuê mặt bằng trả trước	-	1.117.445.762.026
			-	1.117.445.762.026
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	733.183.535.897	950.481.728.811
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	188.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	86.000.000.000	-
			2.578.183.535.897	950.481.728.811
Tài sản dài hạn khác				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Ký quỹ hợp tác đầu tư	3.073.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	101.000.000.000	-
			3.174.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 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 nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	269.957.442.017	197.111.938.285
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả Chi hộ phải trả	76.698.657.884	20.868.578.561
			-	2.428.000
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	4.057.064.440	25.586.470.362
Công ty VinService	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	13.674.002.590	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa phải trả	21.227.507.496	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	3.787.148.225
Công Ty Cổ Phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	9.077.457.144	-
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	26.812.470.448	17.339.530.417
			421.504.602.019	264.696.093.850
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Vinpearlland	Cổ đồng	Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ	-	49.322.267.498
Các bên liên quan khác		Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ	77.020.662	-
			77.020.662	49.322.267.498
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	38.631.194.757
		Dịch vụ khác	-	5.296.204
Các bên liên quan khác			-	7.139.131.561
			-	45.775.622.522

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	37.505.034.229	21.126.976.758
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	12.515.096.912	9.065.521.176
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	7.800.269.100
Công ty BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	4.230.819.046
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	3.115.781.795	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	2.473.020.000	-
Các bên liên quan khác		Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.127.969.476	24.741.277.344
			56.736.902.412	66.964.863.424
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan	35.000.000.025	47.048.533.346
Các bên liên quan khác			436.681.865	271.059.624
			35.436.681.890	47.319.592.970

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

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

Phải thu về cho vay và các khoản vay từ bên liên quan

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

Phải thu về cho vay

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Ngắn hạn					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	-	13%	Ngày 31 tháng 1 năm 2018
		<u>2.613.600.000.000</u>	<u>-</u>		
Dài hạn					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	-	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
		<u>-</u>	<u>2.613.600.000.000</u>		

Vay và nợ (Thuyết minh số 24)

Nợ thuê tài chính với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND
Ngắn hạn (Thuyết minh số 24.1)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	33.713.770.436
		<u>33.713.770.436</u>
Dài hạn (Thuyết minh số 24.2)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn	292.537.458.427
		<u>292.537.458.427</u>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Vay dài hạn (Thuyết minh số 24.2)				
Credit Suisse	Cổ đồng	56.975.000.000	8,75%	Tháng 6 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đồng	56.975.000.000	8,75%	Tháng 10 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đồng	341.850.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%	Tháng 12 năm 2018
		<u>1.600.000.000.000</u>	13%	Tháng 2 năm 2019
		<u>3.118.970.400.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

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



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 29 tháng 1 năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail

PHỤ LỤC
Quý IV năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỐ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 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
Quý IV 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	Đơn vị tính: VND			
		Quý IV 2017	Quý IV 2016	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần	1.522.813.316.697	1.301.779.449.080	221.033.867.617	17%
11	Giá vốn hàng bán	(737.164.081.382)	(734.598.705.544)	(2.565.375.838)	0%
20	Lợi nhuận gộp	785.649.235.316	567.180.743.536	218.468.491.779	39%
50	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	659.739.572.053	(216.697.674.721)	876.437.246.774	-404%
60	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế	528.285.260.965	(251.005.350.943)	779.290.611.908	-310%

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

- ▶ Doanh thu thuần quý IV năm 2017 tăng 17% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan từ các trung tâm thương mại khai trương trong quý 4 năm 2016 và các trung tâm thương mại khai trương trong năm 2017. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm, dẫn đến giá vốn giảm tương ứng.
- ▶ Lợi nhuận gộp tăng 39% do doanh thu tăng trong khi giá vốn ổn định.
- ▶ Quý IV năm 2017, Công ty và các công ty con có lãi 660 tỷ trước thuế và 528 tỷ sau thuế. Cùng kỳ năm 2016, Công ty và các công ty con lỗ 217 tỷ trước thuế và 251 tỷ sau thuế do hoạt động kinh doanh của công ty liên kết lỗ và có khoản chi phí phát sinh để tất toán các khoản vay trước hạn.

