

# **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Building a better  
working world**

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 57

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con 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 Mai Thu Thủy	Chủ tịch Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018 bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Bà Dương Thị Mai Hoa	Thành viên Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018 bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017
Bà Vũ Tuyết Hằng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 9 tháng 3 năm 2018
Bà Thái Thị Thanh Hải	Thành viên	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 9 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	bổ 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	miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017
Ông Brett Krause	Thành viên	bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập	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 bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2018
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 9 tháng 2 năm 2018

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN KIỂM SOÁT**

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

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

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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



### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phan Ngọc Hòa  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018



**Building a better  
working world**

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

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

Số tham chiếu: 61032954/19450083

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



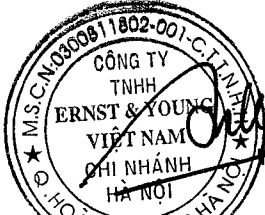
Building a better  
working world

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 10 tháng 4 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



*Nguyễn Tuấn*  
Nguyễn Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1

Phùng Mạnh Phú  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

Mo  
E  
/A





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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>20.016.718.730.789</b>	<b>15.221.242.087.786</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.992.896.554.504</b>	<b>2.614.160.519.896</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	30	2.992.293.034.608	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		603.519.896	560.519.896
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>31.672.450.398</b>	<b>33.705.703.569</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		856.660.498	1.175.879.136
222	Nguyên giá		1.566.707.541	1.460.380.157
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(710.047.043)	(284.501.021)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	30.815.789.900	32.529.824.433
228	Nguyên giá		40.988.199.187	37.100.438.404
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.172.409.287)	(4.570.613.971)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>2.658.643.399.049</b>	<b>2.320.367.857.929</b>
231	1. Nguyên giá		2.827.323.203.720	2.393.116.299.484
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(168.679.804.671)	(72.748.441.555)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>89.164.183.334</b>	<b>373.334.273.338</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		89.164.183.334	373.334.273.338
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>13.899.788.928.000</b>	<b>9.857.602.710.887</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	12.199.788.928.000	6.546.213.822.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	-	3.311.388.888.887
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	1.700.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>344.553.215.504</b>	<b>22.071.022.167</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	17.553.215.504	22.071.022.167
268	2. Tài sản dài hạn khác	11	327.000.000.000	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>30.070.258.761.757</b>	<b>27.269.348.370.630</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.995.102.304.171</b>	<b>5.091.647.363.656</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.963.181.483.315</b>	<b>736.153.108.083</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	179.781.305.727	170.738.721.444
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	306.324.991.530	137.014.653.461
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	59.325.234.845	35.068.093.552
314	4. Phải trả người lao động		4.468.980.765	7.032.143.912
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	140.181.916.822	124.565.620.575
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	468.027.003.851	259.195.423.896
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	21.1	2.797.608.333.330	-
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.463.716.445	2.538.451.243
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.031.920.820.856</b>	<b>4.355.494.255.573</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	35.584.709.706	43.698.855.575
338	2. Vay và nợ dài hạn	21.2	2.996.336.111.150	4.311.795.399.998
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>23.075.156.457.586</b>	<b>22.177.701.006.974</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>23.075.156.457.586</b>	<b>22.177.701.006.974</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	21.091.724.950.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		19.010.787.330.000	15.166.399.400.000
411b	- Cổ phần ưu đãi		-	5.925.325.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.907	1.788.492.262.669
421	3. Lỗ lũy kế		(260.010.741.321)	(702.516.205.695)
421a	- Lỗ sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		(702.516.205.695)	(736.618.573.062)
421b	- Lợi nhuận sau thuế năm nay		442.505.464.374	34.102.367.367
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>30.070.258.761.757</b>	<b>27.269.348.370.630</b>

Nguyễn Thanh Huyền  
Người lập

Bùi Tiến Lực  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	891.556.548.023	2.316.010.378.290
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	891.556.548.023	2.316.010.378.290
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(563.106.434.216)	(1.870.413.409.352)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		328.450.113.807	445.596.968.938
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	2.070.349.980.152	1.814.717.400.236
22	7. Chi phí tài chính	25	(493.451.599.984)	(1.045.799.114.710)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(493.398.873.327)	(1.037.615.773.650)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(35.773.704.110)	(161.529.306.192)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(14.680.157.025)	(42.288.252.265)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.854.894.632.840	1.010.697.696.007
31	11. Thu nhập khác		2.703.319.744	2.732.417.177
32	12. Chi phí khác	27	(755.296.842)	(141.375.675.435)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		1.948.022.902	(138.643.258.258)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.856.842.655.742	872.054.437.749
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(152.783.129.724)	(34.250.570.382)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.704.059.526.018	837.803.867.367

Nguyễn Thanh Huyền  
Người lập

Bùi Tiên Lược  
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính



Ngày 10 tháng 4 năm 2018

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.856.842.655.742</b>	<b>872.054.437.749</b>
	<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		101.958.704.454	67.624.612.294
03	Các khoản dự phòng		10.202.579.391	24.538.451.243
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25	-	6.800.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23.2	(2.070.349.980.152)	(1.814.265.190.844)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	25	493.398.873.327	1.037.615.773.650
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>392.052.832.762</b>	<b>194.368.084.092</b>
09	Giảm các khoản phải thu		156.891.703.918	575.057.123.449
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(53.258.120.955)	1.075.387.089.606
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		156.832.537.381	(1.810.589.045.276)
12	Giảm chi phí trả trước		11.273.049.469	77.180.298.583
14	Tiền lãi vay đã trả		(415.184.345.530)	(1.586.025.344.494)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(117.703.612.166)	(91.592.405.781)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>130.904.044.879</b>	<b>(1.566.214.199.821)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	33	(5.796.629.625.779)	(300.402.555.329)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	33	(4.310.668.494.949)	(3.671.300.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	33	10.373.982.587.173	2.011.980.555.556
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.500.000.000.000)	(1.196.504.726.019)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33	3.543.335.000.000	4.271.606.241.898
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	33	2.437.971.114.134	1.566.071.715.769
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.252.009.419.421)</b>	<b>2.681.451.231.875</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	5.126.174.044.980
32	Mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(250.013.762)	-
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu		2.995.603.333.333	213.170.400.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(1.063.170.400.000)	(4.619.941.666.667)
36	Cổ tức đã trả		(1.261.554.061.644)	(803.701.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>670.628.857.927</b>	<b>(84.298.721.687)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(450.476.516.615)</b>	<b>1.030.938.310.367</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.210.553.997.781</b>	<b>179.615.687.413</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>760.077.481.166</b>	<b>1.210.553.997.781</b>



Nguyễn Thanh Huyền  
Người lập

Bùi Tiến Lực  
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

12-  
; T  
H  
Y  
NA  
HÁ  
NỘ  
1-



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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 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:

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 - 47 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 25 năm

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

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư vào đơn vị khác*

Công ty tham gia góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư tài sản là các trung tâm thương mại, trong đó Công ty có toàn quyền vận hành, khai thác và kinh doanh trung tâm thương mại tại thời điểm tài sản đi vào hoạt động, và phân chia một phần lợi nhuận cho bên đối tác (là chủ đầu tư của dự án bất động sản bao gồm cấu phần trung tâm thương mại). Trong trường hợp này, khoản đầu tư góp vốn của Công ty vào thỏa thuận hợp tác đầu tư sẽ được hạch toán vào chỉ tiêu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm Công ty nhận bàn giao tài sản để vận hành và khai thác cho đến khi thủ tục chuyển giao pháp lý tài sản này cho Công ty được hoàn tất.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

**3.13 Các khoản dự phòng**

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

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

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

**3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà**

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

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

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

#### 3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

Doanh thu 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 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 hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

##### *Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn*

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

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 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.

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:

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

- ▶ 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
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	-	258.017.600
Tiền gửi ngân hàng	690.049.443.164	209.272.617.386
Tiền đang chuyển	28.038.002	23.362.795
Các khoản tương đương tiền	70.000.000.000	1.001.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>760.077.481.166</u></b>	<b><u>1.210.553.997.781</u></b>

Số dư cuối năm của khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,5%/năm (năm 2016: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 1 tháng và được hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 5,2%/năm).

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	100.000.000.000	333.615.234.719
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	33.097.839.916	43.434.790.573
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	16.015.272.191	126.428.539.347
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	16.211.036.275	16.304.022.793
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>165.324.148.382</u></b>	<b><u>519.782.587.432</u></b>

*Trong đó:*

<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	125.049.682.658	466.682.733.670
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	40.274.465.724	53.099.853.762

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

<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty Vincom Retail Miền Nam</i>	25.570.511.427	13.979.376.537
<i>Phải thu chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	121.657.981.787
<i>Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp (i)</i>	100.000.000.000	331.000.000.000

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



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

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	274.391.642.755	642.724.126.454
Phải thu các khoản chi hộ (i)	301.519.809.693	89.643.914.170
Phải thu khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	-	1.500.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	38.556.603.530	84.348.586.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>614.468.055.978</b>	<b>2.316.716.626.714</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>345.455.608.768</i>	<i>1.937.405.816.735</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>269.012.447.210</i>	<i>379.310.809.979</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)

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

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

**8. NỢ XẤU**

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

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	-	-	79.677.103.485	79.677.103.485
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	24.501.238.357	2.501.238.357	24.501.238.357	2.501.238.357
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.501.238.357</b>	<b>2.501.238.357</b>	<b>104.178.341.842</b>	<b>82.178.341.842</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	28.281.038.572	104.154.621.613
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	343.338.013.492	214.206.309.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>371.619.052.064</b>	<b>318.360.931.109</b>

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và phát triển hạng mục nhà phố thương mại để bán thuộc các dự án của Công ty.

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

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	21.144.833.151	3.381.993.869
Chi phí đầu tư các dự án	13.907.685.928	17.649.087.093
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	22.367.438.971
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	10.899.271.753	7.707.409.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.951.790.832</b>	<b>51.105.929.655</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Tiền thuê đất trả trước	13.758.356.533	14.998.010.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.794.858.971	7.073.012.167
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.553.215.504</b>	<b>22.071.022.167</b>

**11. TÀI SẢN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 30) (i)	5.173.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.173.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 30) (i)	327.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>327.000.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại (“TTTM”) cho Công ty theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp các đối tác đầu tư chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty tại thời điểm tài sản đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng, các bên sẽ hợp tác để Công ty quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho các đối tác đầu tư.

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Số dư đầu năm	37.100.438.404
- Mua trong năm	<u>3.887.760.783</u>
Số dư cuối năm	<u>40.988.199.187</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số dư đầu năm	4.570.613.971
- Hao mòn trong năm	<u>5.601.795.316</u>
Số dư cuối năm	<u>10.172.409.287</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	<u>32.529.824.433</u>
Số dư cuối năm	<u>30.815.789.900</u>

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	191.249.096.106	1.870.931.341.599	330.935.861.779	2.393.116.299.484
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	360.354.172.879	114.696.081.046	475.050.253.925
Giảm do quyết toán hợp đồng	-	<u>(31.231.973.192)</u>	<u>(9.611.376.497)</u>	<u>(40.843.349.689)</u>
Số dư cuối năm	<u>191.249.096.106</u>	<u>2.200.053.541.286</u>	<u>436.020.566.328</u>	<u>2.827.323.203.720</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	4.257.588.574	44.274.053.239	24.216.799.742	72.748.441.555
Khấu hao trong năm	<u>4.103.113.267</u>	<u>59.613.005.518</u>	<u>32.215.244.331</u>	<u>95.931.363.116</u>
Số dư cuối năm	<u>8.360.701.841</u>	<u>103.887.058.757</u>	<u>56.432.044.073</u>	<u>168.679.804.671</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	<u>186.991.507.532</u>	<u>1.826.657.288.360</u>	<u>306.719.062.037</u>	<u>2.320.367.857.929</u>
Số dư cuối năm	<u>182.888.394.265</u>	<u>2.096.166.482.529</u>	<u>379.588.522.255</u>	<u>2.658.643.399.049</u>

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản của các trung tâm thương mại ("TTTM") của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 23.3.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 31.

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

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm 2017, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 25,7 tỷ VND (năm 2016: 15,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa 9,13%/năm (năm 2016: 12,10%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vincom Plaza Long An	79.336.902.897	2.248.631.687
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	-	109.598.826.874
Các dự án khác	9.827.280.437	6.160.839.234
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.164.183.334</b>	<b>373.334.273.338</b>

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	16.1	12.199.788.928.000	-	6.546.213.822.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	-	-	3.311.388.888.887	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)		1.700.000.000.000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>13.899.788.928.000</b>	<b>-</b>	<b>9.857.602.710.887</b>	<b>-</b>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng 1.700 tỷ VND tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với kỳ hạn 36 tháng và được hưởng lãi suất 7,1%/năm.

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ hợp lý	
1	Công ty Vincom Retail Miền Bắc (ii)	(*)	5.858.780.000.000 (**)	(*)	3.358.780.000.000 (**)	Tỷ lệ sở hữu (%)
2	Công ty Vincom Retail Miền Nam (ii)	(*)	5.779.000.000.000 (**)	(*)	779.000.000.000 (**)	Tỷ lệ sở hữu (%)
3	Công ty Suối Hoa	34.240.000	562.008.928.000 (**)	34.240.000	562.008.928.000 (**)	Tỷ lệ sở hữu (%)
4	Công ty An Phong (i)	-	-	12.347.000	1.846.424.894.000 (**)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>12.199.788.928.000</b>		<b>6.546.213.822.000</b>	

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

(\*\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 do chưa có đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý.

(i) Trong tháng 3 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty An Phong cho Công ty Vincom Retail Miền Nam với tổng giá phí là 1.846 tỷ VND. Sau đó, trong tháng 4 năm 2017, Công ty An Phong đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam.

(ii) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam với số tiền lần lượt là 2.500 tỷ VND và 5.000 tỷ VND.

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

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

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	38.905.608.634	25.307.030.214
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	140.875.697.093	145.431.691.230
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.781.305.727</b>	<b>170.738.721.444</b>
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn người bán chiếm trên 10% tổng phải trả		
<i>Phải trả cho Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")</i>	59.225.009.128	124.563.297.096
<i>Phải trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</i>	57.523.501.967	16.980.968.689

**17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	286.634.067.742	127.960.777.062
Người mua trả trước khác	19.690.923.788	9.053.876.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>306.324.991.530</b>	<b>137.014.653.461</b>
Trong đó:		
<i>Trả trước từ các bên khác</i>	288.936.713.881	137.014.653.461
<i>Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	17.388.277.649	-

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	829.108.508	38.840.310.875	(39.549.933.830)	119.485.553
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	149.915.597.833	(117.703.612.166)	32.211.985.667
Thuế thu nhập cá nhân	1.263.755.277	19.834.986.772	(19.616.157.857)	1.482.584.192
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	32.975.229.767	104.850.644.667	(137.825.874.434)	-
Thuế khác	-	28.618.068.681	(3.106.889.248)	25.511.179.433
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.068.093.552</u></b>	<b><u>342.059.608.828</u></b>	<b><u>(317.802.467.535)</u></b>	<b><u>59.325.234.845</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	89.444.237.641	21.675.080.213
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	20.307.751.026	4.798.522.394
Chi phí xây dựng trích trước	-	85.834.745.330
Chi phí phải trả khác	30.429.928.155	12.257.272.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>140.181.916.822</u></b>	<b><u>124.565.620.575</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>140.072.581.222</i>	<i>107.516.734.632</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>109.335.600</i>	<i>17.048.885.943</i>

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

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	76.470.528.859	11.780.844.577
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	60.449.618.722	120.850.481.619
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	46.915.455.112	45.030.225.403
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	15.881.361.879	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	-	67.508.671.879
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.764.490.032	14.025.200.418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>468.027.003.851</u></b>	<b><u>259.195.423.896</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>404.614.809.449</i>	<i>137.877.016.252</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>63.412.194.402</i>	<i>121.318.407.644</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	51.466.071.585	43.698.855.575
<i>Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới</i>	<i>(15.881.361.879)</i>	<i>-</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.584.709.706</u></b>	<b><u>43.698.855.575</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>32.431.834.093</i>	<i>43.698.855.575</i>
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>3.152.875.613</i>	<i>-</i>



# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

## 21. VAY VÀ NỢ

### 21.1 Vay và nợ ngắn hạn

	Số đầu năm				Số phát sinh trong năm				Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	-	Giá trị	-	Giá trị	-	Giá trị	-			
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	-	-	2.797.608.333.330	-	2.797.608.333.330	-	2.797.608.333.330	-	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	-	<b>2.797.608.333.330</b>	-	<b>2.797.608.333.330</b>	-	<b>2.797.608.333.330</b>	-	<b>2.797.608.333.330</b>	<b>2.797.608.333.330</b>	

(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.

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

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

## 21. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 21.2 Vay và nợ dài hạn

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
Vay chuyển đổi từ các cổ đông (i)	455.800.000.000	455.800.000.000	-	(455.800.000.000)	-	-	-	
Vay từ công ty mẹ (Thuyết minh số 30)	1.063.170.400.000	1.063.170.400.000	-	(1.063.170.400.000)	-	-	-	
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.792.824.999.998	2.792.824.999.998	2.998.727.777.816	(2.795.216.666.664)	2.996.336.111.150	2.996.336.111.150		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.311.795.399.998</b>	<b>4.311.795.399.998</b>	<b>2.998.727.777.816</b>	<b>(4.314.187.066.664)</b>	<b>2.996.336.111.150</b>	<b>2.996.336.111.150</b>		

(i) Số dư đầu năm là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu và 5 triệu đô la Mỹ. Các khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phiếu ưu đãi của Công ty vào ngày 12 tháng 9 năm 2017 như được trình bày tại Thuyết minh số 22..

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

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

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết	Cổ phần ưu đãi	Thặng dư vốn cổ phần	Lỗi lũy kế	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Năm trước</b>						
Số dư đầu năm	8.246.919.920.000	5.925.325.550.000	98.197.697.689	(461.122.993.929)	13.809.320.173.760	
- Vốn cổ phần phát hành thêm	6.919.479.480.000	-	1.690.294.564.980	-	8.609.774.044.980	
- Chia cổ tức	-	-	-	(1.079.197.079.133)	(1.079.197.079.133)	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	837.803.867.367	837.803.867.367	
Số dư cuối năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(702.516.205.695)	22.177.701.006.974	
<b>Năm nay</b>						
Số dư đầu năm	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(702.516.205.695)	22.177.701.006.974	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.704.059.526.018	1.704.059.526.018	
- Chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu ưu đãi (i)	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	455.200.000.000	
- Mua và hủy bỏ cổ phiếu ưu đãi (ii)	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	(250.013.762)	
- Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông (iii)	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-	
- Chia cổ tức (iv)	-	-	-	(1.261.554.061.644)	(1.261.554.061.644)	
Số dư cuối năm	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586	

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.3 Cổ tức**

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

**22.4 Cổ phiếu**

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

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

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

**23. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>891.556.548.023</b>	<b>2.316.010.378.290</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	275.390.912.552	1.786.597.535.717
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	313.152.171.516	279.862.583.864
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	261.688.926.247	209.684.364.764
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	41.324.537.708	39.865.893.945
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>891.556.548.023</b>	<b>2.316.010.378.290</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	482.376.440.452	1.966.059.535.118
Doanh thu đối với các bên liên quan	409.180.107.571	349.950.843.172

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	1.256.303.869.039	1.269.657.774.985
Cổ tức được chia	812.500.000.000	309.945.323.060
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	946.111.113	235.110.079.862
Doanh thu tài chính khác	600.000.000	4.222.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.070.349.980.152</b>	<b>1.814.717.400.236</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 23.1)	313.152.171.516	279.862.583.864
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (Thuyết minh số 24)	152.942.197.618	139.019.650.626

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

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	139.575.459.072	1.493.992.332.058
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	152.942.197.618	139.019.650.626
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	243.417.676.014	208.129.333.935
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	27.171.101.512	29.272.092.733
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>563.106.434.216</u></b>	<b><u>1.870.413.409.352</u></b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm trước</i>	<i>Năm nay</i>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	487.882.762.178	1.032.832.440.318
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.516.111.149	4.783.333.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	6.800.000.000
Chi phí tài chính khác	52.726.657	1.383.341.060
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>493.451.599.984</u></b>	<b><u>1.045.799.114.710</u></b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	25.275.454.221	134.635.474.886
Phí quản lý thương hiệu	2.849.307.761	17.394.989.335
Chi phí bán hàng khác	7.648.942.128	9.498.841.971
	<b><u>35.773.704.110</u></b>	<b><u>161.529.306.192</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí dự phòng và tổn thất nợ phải thu khó đòi	4.983.015.319	22.000.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.697.141.706	20.288.252.265
	<b><u>14.680.157.025</u></b>	<b><u>42.288.252.265</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.453.861.135</u></b>	<b><u>203.817.558.457</u></b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí bồi thường	324.152.393	140.629.899.941
Chi phí khác	431.144.449	745.775.494
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>755.296.842</u></b>	<b><u>141.375.675.435</u></b>

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

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	192.833.580.027	418.605.242.451
Chi phí nhân công	114.017.558.167	108.612.905.627
Chi phí khấu hao và hao mòn	101.958.704.454	67.624.612.294
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.876.809.971	376.664.317.679
Chi phí khác (không gồm chi phí tài chính)	10.131.763.687	27.336.800.151
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>666.818.416.306</u></b>	<b><u>998.843.878.202</u></b>

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2016: thuế suất là 20%).

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

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	152.783.129.724	26.023.640.284
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	8.226.930.098
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>152.783.129.724</u></b>	<b><u>34.250.570.382</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.856.842.655.742</b>	<b>872.054.437.749</b>
<b>Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty</b>	<b>371.368.531.148</b>	<b>174.410.887.550</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	8.226.930.098
Chi phí dự phòng phải thu trích lập chưa được khấu trừ năm nay	-	4.400.000.000
Chi phí thiếu hóa đơn, chứng từ hợp lệ	1.196.250.029	-
Các khoản điều chỉnh khác	49.226.570	161.551.213
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(162.500.000.000)	(61.989.064.612)
Lỗi năm trước chuyển sang	(57.330.878.023)	(90.959.733.867)
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b><u>152.783.129.724</u></b>	<b><u>34.250.570.382</u></b>



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

**29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**29.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**29.3 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

***Lỗ chuyển sang từ năm trước***

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

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu	Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả	Chi hộ đã thu	Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung	Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			(93.860.285.254)	53.317.751.976				
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	191.063.435.025	(203.819.239.360)				(301.488.107.591)	295.266.708.247	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	171.842.219.989	(160.251.085.099)				(2.815.152.912.672)	2.881.775.174.913	
Công ty Xây dựng Vincom Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn			(181.400.513.008)	246.738.800.976				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty trong cùng Tập đoàn					(49.835.961.979)			

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu	Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả	Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả	Hoàn trả tiền tạm ứng	Tiền thu từ chương trình quản lý dòng tiền tập trung	Tiền chi chương trình quản lý dòng tiền tập trung	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ		(111.614.323.192)	132.869.278.273					
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	133.798.047.813	(154.869.131.879)				(629.518.881.281)	651.198.895.206	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	81.656.781.639	(72.532.472.270)				(1.642.193.412.071)	1.561.191.067.029	
Công ty TNHH Metropolis	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)						(245.220.490.373)	255.630.620.250	
Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)						(147.049.577.871)	172.544.668.759	
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn trước đây			(89.785.281.934)	74.246.676.849				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn			(602.167.897.499)	464.246.943.231	425.857.065.548			



## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

**Giao dịch chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng cổ phần, giao dịch góp vốn, nhận góp vốn và đầu tư khác (tiếp theo):**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Góp vốn vào công ty con</i>	<i>Vốn góp thừa đã thu</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần phải thu</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần đã thu</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Tập đoàn Vingroup	Công ty mẹ					
- Công ty CP Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội")	Công ty trong cùng Tập đoàn					(5.256.710.680.000)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn					(117.851.000.000)
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty trong cùng Tập đoàn					(3.235.212.364.980)
Công ty Suối Hoa	Công ty con	337.120.000.000	(107.720.000.000)			
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con			1.470.926.719.594	(839.926.719.594)	
Công ty An Phong	Công ty con	47.522.160.000				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển và Đô thị Ngôi Sao Xanh	Công ty con (trước khi bán)	229.710.000.000				

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc vay	Lãi vay phải thu	Lãi vay đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			365.443.000.000	(418.780.008.399)			
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.970.000.000.000	(2.766.727.321.576)	298.965.923.220	(309.877.090.163)			
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	595.000.000.000	(4.173.136.283.431)	430.048.552.327	(378.215.801.985)			
Công ty Suối Hoa	Công ty con	25.000.000.000	(25.000.000.000)					
Công ty Tân Liên Phát Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn							
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn				(106.652.089.261)			
						812.500.000.000	(812.500.000.000)	

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc vay	Lãi vay phải thu	Lãi vay đã thu	Cổ tức phải thu	Cổ tức đã thu	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			346.384.883.779	(345.430.800.000)			
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	4.632.344.168.195	(1.253.292.040.431)	463.064.685.720	(427.661.663.480)			
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	904.727.321.576	(268.000.000.000)	242.799.986.633	(397.950.423.025)			
Công ty An Phong	Công ty con	396.300.000.000	(301.000.000.000)	21.130.858.608	(20.320.076.380)			
Công ty Tân Liên Phát Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn							
Công ty TNHH Metropolis	Công ty con (trước khi bán)					260.000.000.000	(260.000.000.000)	
						42.014.096.528	(42.014.096.528)	

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đi vay đã trả	Chuyển đổi khoản vay thành cổ phần ưu đãi	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả/ trả trước	Cổ tức phải trả	Cổ tức đã trả	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000		(19.004.170.901)	30.479.810.103	(130.385.978.462)	130.385.978.462	
Warburg Pincus	Cổ đồng lớn		314.400.000.000	(22.135.886.422)	22.135.886.422	(555.009.192.009)	555.009.192.009	
Credit Suisse AG, Singapore Branch	Cổ đồng lớn		104.800.000.000			(185.002.397.336)	185.002.397.336	
Công ty Nam Hà Nội	Cổ đồng lớn					(80.947.254.143)	80.947.254.143	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa Ốc thành phố Hoàng Gia	Cổ đồng lớn					(105.206.935.731)	105.206.935.731	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cổ đồng lớn (từ tháng 4 năm 2017)					(151.875.490.226)	151.875.490.226	
Công ty Cổ phần Vinpearland	Cổ đồng lớn					(53.126.813.737)	53.126.813.737	

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Đi vay	Đi vay đã trả	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả/ trả trước	Cổ tức đã trả	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(213.170.400.000)	8.058.541.666.667	(733.709.733.081)	1.275.731.419.183		
Warburg Pincus	Cổ đồng			(32.082.027.269)	32.082.027.269	602.776.400.000	
Credit Suisse AG, Singapore Branch	Cổ đồng			(10.694.009.090)	10.694.009.090	200.925.100.000	
Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao và Giải trí Hà Nội	Công ty con (trước đây)		45.000.000.000				

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

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

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay không có tài sản đảm bảo cho các bên liên quan với lãi suất từ 8,1%/năm đến 13%/năm (năm 2016: 11%/năm đến 13%/năm). Trong năm, Công ty cũng đi vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8,75%/năm đến 9,75%/năm (năm 2016: 8,75% - 9,75%/năm).

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

Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Công ty với các công ty con, Công ty sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty con thông qua tài khoản tại ngân hàng thương mại. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của các công ty con được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Công ty và sẽ được sử dụng bởi Công ty theo hạn mức thanh toán được thỏa thuận.

Các nghiệp vụ cung cấp dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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

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

**Số dư công nợ với các bên liên quan**

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>				
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	25.570.511.427	13.979.376.537
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	9.694.502.131	22.450.306.466
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	5.009.452.166	16.670.170.759
			<b>40.274.465.724</b>	<b>53.099.853.762</b>



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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	111.751.978.123	165.088.986.522
		Phải thu khác	97.528.187	1.168.024.371
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu	100.879.529.594	49.046.779.252
		Phải thu khác	535.748.934	1.810.649.140
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi tiền tạm ứng phải thu	-	106.652.089.261
		Phải thu khác	16.358.493.267	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay phải thu	13.300.591.117	24.211.758.060
		Phải thu khác	7.251.382.860	8.099.857.901
Công ty Suối Hoa	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	8.535.022.222
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	18.837.195.128	14.697.643.250
			<b>269.012.447.210</b>	<b>379.310.809.979</b>
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)</b>				
Credit Suisse	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	-	5.591.859.743
Warburg Pincus	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	-	16.775.579.228
			-	<b>22.367.438.971</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.328.000.000.000	-
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	-
			<b>5.173.000.000.000</b>	-
<b>Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	226.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	101.000.000.000	-
			<b>327.000.000.000</b>	-

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

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</b>				
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	59.225.009.128	124.563.297.096
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	57.523.501.967	16.980.968.689
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	<u>24.127.185.998</u>	<u>3.887.425.445</u>
			<b><u>140.875.697.093</u></b>	<b><u>145.431.691.230</u></b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 17.2)</b>				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	<u>17.388.277.649</u>	-
			<b><u>17.388.277.649</u></b>	-
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	-	11.475.639.202
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	<u>109.335.600</u>	<u>5.573.246.741</u>
			<b><u>109.335.600</u></b>	<b><u>17.048.885.943</u></b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	41.471.088.874	108.093.351.115
		Phải trả khác	368.588.915	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	18.978.529.848	12.757.130.504
		Phải trả khác	6.000.000	467.926.025
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	<u>2.587.986.765</u>	-
			<b><u>63.412.194.402</u></b>	<b><u>121.318.407.644</u></b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	<u>3.152.875.613</u>	-
			<b><u>3.152.875.613</u></b>	-

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

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

**Các khoản cho vay phải thu và đi vay với các bên liên quan**

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại 31 tháng 12 năm 2017:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 4 năm 2018
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	57.300.000.000	9%	Tháng 12 năm 2018
		25.000.000.000	9%	Tháng 11 năm 2018
		70.000.000.000	9%	Tháng 12 năm 2018
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	100.000.000.000	9%	Tháng 9 năm 2018
		<b><u>2.865.900.000.000</u></b>		

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

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

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.500.000.000.000	8,1%	Tháng 3 năm 2022
		200.000.000.000	9%	Tháng 4 năm 2019
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	500.000.000.000	8,1%	Tháng 3 năm 2022
		792.293.034.608	9%	Tháng 3 năm 2019
		<b><u>2.992.293.034.608</u></b>		

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

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

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

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

**Các khoản cho vay phải thu và đi vay với các bên liên quan (tiếp theo)**

**Vay và nợ dài hạn** (Thuyết minh số 21.2)

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

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

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

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

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

**31. CÁC CAM KẾT**

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 225 tỷ VND (năm 2016 ước tính là 41 tỷ VND).

**Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê**

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích TTTM theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	248.515.604.726	219.631.457.032
Từ 1 - 5 năm	575.834.089.024	519.633.892.806
Trên 5 năm	286.571.979.078	291.423.903.403
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.110.921.672.828</u></b>	<b><u>1.030.689.253.241</u></b>

**Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	10.347.461.910	7.598.123.222
Từ 1 - 5 năm	41.389.847.640	30.392.492.888
Trên 5 năm	560.871.032.597	459.688.942.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>612.608.342.147</u></b>	<b><u>497.679.559.098</u></b>

**Các cam kết khác**

*Cam kết nhận chuyển nhượng các dự án TTTM*

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 11, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong cùng Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần TTTM của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua các TTTM cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 1.585 tỷ VND cho các đối tác đầu tư theo quy định của các thỏa thuận này.

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

### 32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

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

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng công theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu với bên ngoài	275.390.912.552	313.152.171.516	303.013.463.955	891.556.548.023	-	891.556.548.023
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>275.390.912.552</b>	<b>313.152.171.516</b>	<b>303.013.463.955</b>	<b>891.556.548.023</b>	<b>-</b>	<b>891.556.548.023</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Chi phí khấu hao	-	101.958.704.454	-	101.958.704.454	-	101.958.704.454
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận (1)</b>	<b>105.459.514.456</b>	<b>141.761.931.657</b>	<b>30.774.806.559</b>	<b>277.996.252.672</b>	<b>1.578.846.403.070</b>	<b>1.856.842.655.742</b>
<b>Tài sản</b>						
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	-
Chi phí vốn tăng trong năm	-	153.924.575.015	-	153.924.575.015	-	153.924.575.015
<b>Tổng tài sản (2)</b>	<b>975.843.658.332</b>	<b>20.003.583.292.775</b>	<b>33.266.482.287</b>	<b>21.012.693.433.394</b>	<b>9.057.565.328.363</b>	<b>30.070.258.761.757</b>
<b>Tổng nợ phải trả (3)</b>	<b>502.796.795.026</b>	<b>150.722.811.960</b>	<b>76.873.612.250</b>	<b>730.393.219.236</b>	<b>6.264.709.084.935</b>	<b>6.995.102.304.171</b>

Đơn vị tính: VND

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

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Hoạt động kinh doanh khác	Tổng cộng theo bộ phận	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu</b>						
Doanh thu với bên ngoài	1.786.597.535.717	279.862.583.864	249.550.258.709	2.316.010.378.290	-	2.316.010.378.290
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>1.786.597.535.717</b>	<b>279.862.583.864</b>	<b>249.550.258.709</b>	<b>2.316.010.378.290</b>	<b>-</b>	<b>2.316.010.378.290</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Chi phí khấu hao	-	67.624.612.294	-	67.624.612.294	-	67.624.612.294
<b>Thu nhập trước thuế theo bộ phận (1)</b>	<b>140.574.739.438</b>	<b>89.055.839.002</b>	<b>12.148.832.041</b>	<b>241.779.410.481</b>	<b>630.275.027.268</b>	<b>872.054.437.749</b>
<b>Tài sản</b>						
Đầu tư vào công ty liên kết	3.311.388.888.887	-	-	3.311.388.888.887	-	3.311.388.888.887
Chi phí vốn tăng trong năm	-	372.778.815.605	-	372.778.815.605	-	372.778.815.605
<b>Tổng tài sản (2)</b>	<b>5.821.569.281.212</b>	<b>8.757.873.789.872</b>	<b>43.434.790.573</b>	<b>14.622.877.861.657</b>	<b>12.646.470.508.973</b>	<b>27.269.348.370.630</b>
<b>Tổng nợ phải trả (3)</b>	<b>368.263.186.493</b>	<b>209.503.999.720</b>	<b>24.491.122.061</b>	<b>602.258.308.274</b>	<b>4.489.389.055.382</b>	<b>5.091.647.363.656</b>

Đơn vị tính: VND



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

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**Điều chỉnh và loại trừ**

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

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	2.070.349.980.152	1.814.717.400.236
Chi phí tài chính	(493.451.599.984)	(1.045.799.114.710)
Thu nhập khác	2.703.319.744	2.732.417.177
Chi phí khác	(755.296.842)	(141.375.675.435)
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.578.846.403.070</b>	<b>630.275.027.268</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	760.077.481.166	1.210.553.997.781
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	45.668.494.949	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.700.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.865.900.000.000	7.632.456.639.615
Phải thu về cho vay dài hạn	2.992.293.034.608	2.613.600.000.000
Thuế GTGT được khấu trừ và các khoản khác phải thu Nhà nước	17.714.865.192	17.160.571.173
Phải thu các khoản chi hộ	301.519.809.693	173.992.500.260
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	100.000.000.000	333.615.234.719
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	274.391.642.755	642.724.126.454
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	22.367.438.971
<b>Tổng tài sản</b>	<b>9.057.565.328.363</b>	<b>12.646.470.508.973</b>

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

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Điều chỉnh và loại trừ (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	59.325.234.845	35.068.093.552
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	89.444.237.641	21.675.080.213
Vay và nợ ngắn hạn	2.797.608.333.330	-
Vay và nợ dài hạn	2.996.336.111.150	4.311.795.399.998
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	261.545.549.247	-
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	60.449.618.722	120.850.481.619
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b><u>6.264.709.084.935</u></b>	<b><u>4.489.389.055.382</u></b>

**33. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

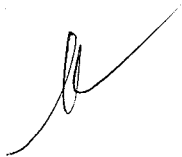
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 21 - Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(296.629.625.779)	(201.803.656.253)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(5.500.000.000.000)	(98.598.899.076)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(5.796.629.625.779)</u></b>	<b><u>(300.402.555.329)</u></b>
<i>Mã số 23 - Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(1.745.668.494.949)	-
Tiền chi cho vay các đơn vị khác	(2.565.000.000.000)	(3.671.300.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(4.310.668.494.949)</u></b>	<b><u>(3.671.300.000.000)</u></b>
<i>Mã số 24 - Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</i>		
Tiền thu từ hoạt động cho vay đơn vị khác	8.799.288.499.007	2.011.980.555.556
Thu hồi đặt cọc hợp tác đầu tư và mua cổ phần của công ty con	1.574.694.088.166	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.373.982.587.173</u></b>	<b><u>2.011.980.555.556</u></b>
<i>Mã số 26 - Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu từ thanh lý công ty con	3.543.335.000.000	3.915.532.908.563
Thu hồi khoản đặt cọc mua cổ phần công ty con	-	356.073.333.335
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.543.335.000.000</u></b>	<b><u>4.271.606.241.898</u></b>
<i>Mã số 27 - Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia</i>		
Thu lãi từ hoạt động cho vay	1.625.471.114.134	1.256.126.392.709
Cổ tức nhận được	812.500.000.000	309.945.323.060
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.437.971.114.134</u></b>	<b><u>1.566.071.715.769</u></b>

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

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

Trong tháng 3 năm 2018, Công ty đã ký Thỏa thuận ba bên với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và Công ty Vincom Retail Miền Bắc để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Vincom Retail Miền Bắc trong các hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến các TTTM tại tỉnh Thanh Hóa và Thừa Thiên Huế với công ty mẹ. Theo các thỏa thuận này, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã cam kết chuyển nhượng các dự án TTTM cho Công ty theo giá bán đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh. Trong trường hợp công ty mẹ chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang cho Công ty, các bên sẽ hợp tác để Công ty quản lý vận hành và khai thác TTTM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTTM cho công ty mẹ.

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



Nguyễn Thanh Huyền  
Người lập



Bùi Tiến Lực  
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

