

Số: 188/2018/CV-TGD-VCR JSC

Hà Nội, ngày 1 tháng 8 năm 2018

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

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

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

Mã chứng khoán: **VRE**

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

Điện thoại: (84 24) 3974 9999

Fax: (84 24) 3974 8888

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

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

Nội dung thông tin công bố: **Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2018 đã được soát xét**

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty: <http://ir.vincom.com.vn> vào ngày/8/2018.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



**CÔNG TY
CỔ PHẦN
VINCOM
RETAIL**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN VINCOM
RETAIL
DN: E=vina@gmail.com,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0105850244,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VINCOM RETAIL, L=Long
Biên, S=HÀ NỘI, C=VN
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2018-08-29 18:22:50



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày
30 tháng 6 năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là ngày 11 tháng 7 năm 2018. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hội đồng Quản trị

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

Ban Giám đốc

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

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

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

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

Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam
--------------------------	-------------------------------

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 6 đến trang 55 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

Thay  Giám đốc
Phạm Ngọc Thiên
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2018



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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 29 tháng 8 năm 2018, được trình bày từ trang 6 đến trang 55.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.


Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm và kỳ sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2017 tương ứng được kiểm toán và soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến và kết luận chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 4 năm 2018 và báo cáo soát xét ngày 19 tháng 9 năm 2017.

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

Việt Nam
Độc lập, khách quan
Số báo cáo soát xét số: 18-01-278 (a)

Ông Kwang Puay
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0864-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Anh Tuấn
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0436-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 8 năm 2018

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Mẫu B 01a – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		8.015.385.397.431	10.053.540.030.968
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	7	1.147.462.955.243	760.077.481.166
Tiền	111		729.348.125.291	690.077.481.166
Các khoản tương đương tiền	112		418.114.829.952	70.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	45.668.494.949
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8(a)	-	45.668.494.949
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.779.058.805.126	3.639.508.346.765
Phải thu của khách hàng	131	9	104.283.455.133	165.324.148.382
Trả trước cho người bán	132		129.291.215.529	15.816.142.405
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10(a)	842.293.034.608	2.865.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	703.191.099.856	614.468.055.978
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	12	-	(22.000.000.000)
Hàng tồn kho	140	13	368.957.220.698	371.619.052.064
Hàng tồn kho	141		368.957.220.698	371.619.052.064
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.719.906.416.364	5.236.666.656.024
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	19(a)	52.733.500.913	45.951.790.832
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	17.714.865.192
Tài sản ngắn hạn khác	155	14	4.667.172.915.451	5.173.000.000.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		19.477.723.904.865	20.016.718.730.789
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.600.563.519.896	2.992.896.554.504
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10(b)	1.600.000.000.000	2.992.293.034.608
Phải thu dài hạn khác	216		563.519.896	603.519.896
Tài sản cố định	220		28.785.194.674	31.672.450.398
Tài sản cố định hữu hình	221	15	1.072.247.213	856.660.498
Nguyên giá	222		2.014.707.541	1.566.707.541
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(942.460.328)	(710.047.043)
Tài sản cố định vô hình	227	16	27.712.947.461	30.815.789.900
Nguyên giá	228		40.988.199.187	40.988.199.187
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.275.251.726)	(10.172.409.287)
Bất động sản đầu tư	230	17	2.719.484.402.095	2.658.643.399.049
Nguyên giá	231		2.946.851.872.714	2.827.323.203.720
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(227.367.470.619)	(168.679.804.671)
Tài sản dở dang dài hạn	240		65.997.212.909	89.164.183.334
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	65.997.212.909	89.164.183.334
Đầu tư tài chính dài hạn	250		14.578.885.502.080	13.899.788.928.000
Đầu tư vào công ty con	251	8(b)	12.199.788.928.000	12.199.788.928.000
Đầu tư vào đơn vị khác	253	8(c)	679.096.574.080	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8(a)	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		484.008.073.211	344.553.215.504
Chi phí trả trước dài hạn	261	19(b)	6.008.073.211	17.553.215.504
Tài sản dài hạn khác	268	14	478.000.000.000	327.000.000.000
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		27.493.109.302.296	30.070.258.761.757

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.479.919.110.613	6.995.102.304.171
Nợ ngắn hạn	310		780.129.337.655	3.963.181.483.315
Phải trả người bán	311	20	109.252.474.610	179.781.305.727
Người mua trả tiền trước	312	21	153.635.357.386	306.324.991.530
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	313	22	51.107.874.529	59.325.234.845
Phải trả người lao động	314		359.186.532	4.468.980.765
Chi phí phải trả	315	23	210.043.941.969	140.181.916.822
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	1.097.907.992	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	247.168.878.192	468.027.003.851
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	26(a)	-	2.797.608.333.330
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	7.463.716.445	7.463.716.445
Nợ dài hạn	330		2.699.789.772.958	3.031.920.820.856
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	22.366.294.462	-
Phải trả dài hạn khác	337	25(c)	80.647.700.684	35.584.709.706
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	26(b)	2.596.775.777.812	2.996.336.111.150
Vốn chủ sở hữu (400 = 410)	400		24.013.190.191.683	23.075.156.457.586
Vốn chủ sở hữu	410	28	24.013.190.191.683	23.075.156.457.586
Vốn cổ phần	411	29	19.010.787.330.000	19.010.787.330.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		19.010.787.330.000	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		4.324.379.868.907	4.324.379.868.907
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	421		678.022.992.776	(260.010.741.321)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(260.010.741.321)	(702.516.205.695)
- LNST chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		938.033.734.097	442.505.464.374
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		27.493.109.302.296	30.070.258.761.757

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thanh Huyền

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Mẫu B 02a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	750.104.533.107	510.756.962.928
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		750.104.533.107	510.756.962.928
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	505.571.655.200	313.489.203.775
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		244.532.877.907	197.267.759.153
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	1.046.334.728.380	1.597.464.143.473
Chi phí tài chính	22	34	220.391.541.785	227.166.022.460
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		220.331.726.111	227.124.254.607
Chi phí bán hàng	25	35	30.189.876.781	22.605.171.281
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	12.564.864.236	14.934.096.449
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.027.721.323.485	1.530.026.612.436
Thu nhập khác	31	37	531.597.902	1.213.403.978
Chi phí khác	32	38	4.795.915.379	424.842.398
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(4.264.317.477)	788.561.580
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.023.457.006.008	1.530.815.174.016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	85.423.271.911	88.289.148.199
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	40	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		938.033.734.097	1.442.526.025.817

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thanh Huyền

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.023.457.006.008	1.530.815.174.016
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		62.172.908.299	49.667.324.706
Các khoản dự phòng	03		-	5.454.815.938
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(400.000.000)
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(1.046.203.491.531)	(1.597.064.143.473)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		220.331.726.111	227.124.254.607
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		259.758.148.887	215.597.425.794
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		78.755.046.262	112.736.645.134
Biến động hàng tồn kho	10		2.661.831.366	98.848.005.090
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(384.312.398.723)	(136.230.685.767)
Biến động chi phí trả trước	12		3.422.421.634	24.163.289.094
			(39.714.950.574)	315.114.679.345
Tiền lãi vay đã trả	14		(224.075.392.780)	(158.035.365.659)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(81.624.038.571)	(24.405.184.668)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(345.414.381.925)	132.674.129.018

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)****Mẫu B 03a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(638.443.789.559)	(176.021.842.357)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		484.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		1.681.491.440	-
Tiền chi cho vay	23		(50.000.000.000)	(2.440.035.496.033)
Tiền thu hồi cho vay	24		3.286.384.959.052	2.791.255.265.597
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		100.000.000.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		749.177.195.069	898.744.371.947
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.932.799.856.002	1.073.942.299.154
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.995.603.333.333
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.200.000.000.000)	(1.063.170.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.200.000.000.000)	1.932.432.933.333
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		387.385.474.077	3.139.049.361.505
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		760.077.481.166	1.210.553.997.781
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	7	1.147.462.955.243	4.349.603.359.286

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:

Nguyễn Thanh Huyền

Người

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán TrưởngPhạm Ngọc Thoa
Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc Tài chính

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động phát triển và chuyển nhượng bất động sản của Công ty 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.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 531 nhân viên (1/1/2018: 115 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

Công ty lập và phát hành riêng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 của Công ty và công ty con, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Các chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán được áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư vào công ty con

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Phải thu của khách hàng và phải thu khác

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) Hàng tồn kho

(i) Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

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

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Khấu hao

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

- | | |
|--------------------------|-----------|
| ▪ nhà cửa, vật kiến trúc | 5 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 3 – 5 năm |
| ▪ thiết bị quản lý | 3 – 5 năm |

(g) Tài sản cố định vô hình

Phần mềm vi tính

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

(h) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá

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

Khấu hao

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

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| ▪ quyền sử dụng đất có thời hạn | 46 – 47 năm |
| ▪ nhà cửa, vật kiến trúc | 5 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 5 – 25 năm |

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(ii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ hơn 1 năm đến 3 năm.

(k) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(l) Dự phòng

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

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

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

(m) Vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi các ảnh hưởng của thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần. Phần chênh lệch giữa số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu và mệnh giá của cổ phiếu được phát hành được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(n) Thuế

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

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

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

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

(o) Doanh thu và thu nhập khác

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản cũng bao gồm doanh thu ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(iv) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(v) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(p) 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 chuyên 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 báo cáo 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.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(q) Chi phí đi vay

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

(r) Các bên liên quan

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

4. Tính thời vụ của hoạt động kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán và các lĩnh vực này thường không có quy luật biến động theo thời vụ.

5. Các thay đổi trong ước tính kế toán

Khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Giám đốc thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính kế toán này. Không có sự thay đổi trọng yếu nào trong cơ sở thực hiện các ước tính kế toán so với các ước tính kế toán thực hiện khi lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất hoặc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cùng kỳ năm trước.

6. Các thay đổi trong cơ cấu Công ty

Không có sự thay đổi nào trong cơ cấu của Công ty kể từ khi kết thúc kỳ kế toán năm gần nhất mà có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 hoặc báo cáo tài chính cùng kỳ trước đó.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền gửi ngân hàng	729.329.101.798	690.049.443.164
Tiền đang chuyển	19.023.493	28.038.002
Các khoản tương đương tiền	418.114.829.952	70.000.000.000
	1.147.462.955.243	760.077.481.166

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,5%/năm (ngày 1 tháng 1 năm 2018: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,5%/năm).

8. Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	45.668.494.949
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000

(i) Khoản này phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất năm là 7,1%/năm.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư vào công ty con

	30/6/2018		1/1/2018		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết						
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	100%	(*)	100%	5.779.000.000.000	(**)	(*)	5.779.000.000.000	(**)	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	100%	(*)	100%	5.858.780.000.000	(**)	(*)	5.858.780.000.000	(**)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,83%	34.240.000	97,83%	562.008.928.000	(**)	34.240.000	562.008.928.000	(**)	
					<u>12.199.788.928.000</u>			<u>12.199.788.928.000</u>		

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

(**) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư góp vốn này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Tất cả các công ty con được thành lập tại Việt Nam.

Công ty không có khoản dự phòng giảm giá nào cho các khoản đầu tư vào các công ty con được trích lập trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 được mô tả như sau:

Tên	Trụ sở	Hoạt động chính
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	72 Đường Lê Thánh Tôn và số 45A Đường Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	72A đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.	Cho thuê trung tâm thương mại, văn phòng, cung cấp các dịch vụ liên quan, và kinh doanh bất động sản và dịch vụ vui chơi giải trí.
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Kim 1+200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.	Đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

Không có biến động trong kỳ của các khoản đầu tư vào công ty con.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(c) Đầu tư dài hạn khác**

	30/6/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh	679.096.574.080	-	-	-

Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm các khoản đầu tư vào các thỏa thuận hợp tác đầu tư và kinh doanh với số tiền là 679 tỷ VND (1/1/2018: Không) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Trong kỳ, các trung tâm thương mại này đã hoàn thành và sẵn sàng đưa vào khai thác, sử dụng. Do đó, các bên đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác trung tâm thương mại, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các trung tâm thương mại cho đối tác.

9. Phải thu của khách hàng

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	100.000.000.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	22.418.309.617	33.097.839.916
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	33.827.781.720	16.015.272.191
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	48.037.363.796	16.211.036.275
	104.283.455.133	165.324.148.382

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

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	12.251.195.538	25.570.511.427
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	22.605.083.287	9.694.502.131
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp	-	100.000.000.000
Các khách hàng khác	69.427.176.308	30.059.134.824
	104.283.455.133	165.324.148.382

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty con		
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	12.251.195.538	25.570.511.427
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	22.605.083.287	9.694.502.131
Các bên liên quan khác		
▪ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	5.976.254.771	3.003.375.833
▪ Các công ty liên quan khác	14.468.779.410	2.006.076.333
	<hr/>	<hr/>
	55.301.313.006	40.274.465.724
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải thu thương mại từ công ty con và các bên liên quan khác không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thời hạn thu hồi trong vòng 30 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu về cho vay**(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Lãi suất năm	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ			
▪ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	13%	-	2.613.600.000.000
Công ty con			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	9%-10%	842.293.034.608	152.300.000.000
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	9%	-	100.000.000.000
		842.293.034.608	2.865.900.000.000

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn không được bảo đảm. Lãi cho vay sẽ được thu hàng tháng.

(b) Phải thu về cho vay dài hạn

	Năm đáo hạn	Lãi suất năm	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty con				
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	2019-2022	8,1%-9,8%	1.100.000.000.000	1.700.000.000.000
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2019-2022	8,1%-9,8%	500.000.000.000	1.292.293.034.608
			1.600.000.000.000	2.992.293.034.608

Các khoản phải thu về cho vay dài hạn từ các công ty con không có bảo đảm. Lãi cho vay sẽ được thu hàng tháng.

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Phải thu ngắn hạn khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	202.069.057.709	274.391.642.755
Phải thu các khoản chi hộ	24.942.278.024	301.519.809.693
Phải thu cổ tức	350.000.000.000	-
Tiền đặt cọc mua bất động sản dự án Vincom Cà Mau từ bên liên quan	88.175.135.235	-
Phải thu ngắn hạn khác	38.004.628.888	38.556.603.530
	703.191.099.856	614.468.055.978

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

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	66.689.495.093	111.849.506.310
Các công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	11.652.412.515	101.415.278.528
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	390.640.543.755	20.551.973.977
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	115.869.589	-
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	88.697.313.166	152.006.580
Các công ty liên quan khác	45.937.014.123	35.043.681.815
	603.732.648.241	269.012.447.210

Khoản phải thu khác từ công ty mẹ và các bên liên quan khác không được đảm bảo, không hưởng lãi suất và được hoàn trả khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Nợ xấu và nợ khó đòi

	30/6/2018		1/1/2018		Giá trị có thể thu hồi VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
Nợ quá hạn					
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	-	-	-	Trên 2 năm	24.501.238.357
Trong đó:					
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-	-	22.000.000.000
					<u>22.000.000.000</u>

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Số dư đầu kỳ	22.000.000.000	22.000.000.000
Sử dụng trong kỳ	(22.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	-	22.000.000.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Hàng tồn kho

	30/6/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	22.492.716.683	-	28.281.038.572	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	345.550.428.110	-	343.338.013.492	-
Hàng tồn kho khác	914.075.905	-	-	-
	368.957.220.698	-	371.619.052.064	-

Biến động hàng tồn kho trong kỳ như sau:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2018 VND
Số dư đầu kỳ	371.619.052.064
Tăng trong kỳ	269.290.156.006
Bất động sản đã bán trong kỳ	(271.951.987.372)
Số dư cuối kỳ	368.957.220.698

Không có biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Tài sản khác

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Đặt cọc cho mục đích đầu tư		
▪ Ngắn hạn	4.667.172.915.451	5.173.000.000.000
▪ Dài hạn	478.000.000.000	327.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	5.145.172.915.451	5.500.000.000.000
	<hr/>	<hr/>

Đây là các khoản đặt cọc cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty liên quan (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại 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 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 trung tâm thương mại 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 trung tâm thương mại và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành trung tâm thương mại cho các đối tác đầu tư.

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

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.857.747.645.529	3.554.000.000.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	1.571.000.000.000	1.571.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	188.000.000.000	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	264.425.269.922	86.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	101.000.000.000	101.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	5.145.172.915.451	5.500.000.000.000
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	225.688.000	966.427.068	374.592.473	1.566.707.541
Tăng trong kỳ	-	2.382.956.685	-	2.382.956.685
Thanh lý	-	(1.934.956.685)	-	(1.934.956.685)
Số dư cuối kỳ	225.688.000	1.414.427.068	374.592.473	2.014.707.541
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	94.108.804	409.988.138	205.950.101	710.047.043
Khấu hao trong kỳ	22.383.303	280.413.461	51.844.917	354.641.681
Thanh lý	-	(122.228.396)	-	(122.228.396)
Số dư cuối kỳ	116.492.107	568.173.203	257.795.018	942.460.328
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	131.579.196	556.438.930	168.642.372	856.660.498
Số dư cuối kỳ	109.195.893	846.253.865	116.797.455	1.072.247.213

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ/số dư cuối kỳ	40.988.199.187
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	10.172.409.287
Khấu hao trong kỳ	3.102.842.439
Số dư cuối kỳ	13.275.251.726
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	30.815.789.900
Số dư cuối kỳ	27.712.947.461

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Bất động sản đầu tư

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	191.249.096.106	2.200.053.541.286	436.020.566.328	2.827.323.203.720
Tăng trong kỳ	-	525.208.982	-	525.208.982
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	28.296.832.963	95.405.479.651	123.702.312.614
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(3.569.736.259)	(1.129.116.343)	(4.698.852.602)
Phân loại lại	-	4.861.606.903	(4.861.606.903)	-
Số dư cuối kỳ	191.249.096.106	2.230.167.453.875	525.435.322.733	2.946.851.872.714
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	8.360.701.841	103.887.058.757	56.432.044.073	168.679.804.671
Khấu hao trong kỳ	1.772.414.631	32.408.945.445	24.534.064.103	58.715.424.179
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(18.468.012)	(9.290.219)	(27.758.231)
Phân loại lại	266.348.557	669.652.645	(936.001.202)	-
Số dư cuối kỳ	10.399.465.029	136.947.188.835	80.020.816.755	227.367.470.619
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	182.888.394.265	2.096.166.482.529	379.588.522.255	2.658.643.399.049
Số dư cuối kỳ	180.849.631.077	2.093.220.265.040	445.414.505.978	2.719.484.402.095

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 26.

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2018 VND
Số dư đầu kỳ	89.164.183.334
Tăng trong kỳ	100.535.342.189
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(123.702.312.614)
Số dư cuối kỳ	<u>65.997.212.909</u>

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

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Vincom Plaza Long An	-	79.336.902.897
Dự án Vincom Cà Mau	38.588.385.581	-
Các dự án khác	27.408.827.328	9.827.280.437
	<u>65.997.212.909</u>	<u>89.164.183.334</u>

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4.484.051.664 VND (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 22.877.620.286 VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

19. Chi phí trả trước**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	14.589.552.513	21.144.833.151
Chi phí đầu tư các dự án	18.280.093.371	13.907.685.928
Tiền thuê đất trả trước	17.436.348.096	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.427.506.933	10.899.271.753
	52.733.500.913	45.951.790.832

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Tiền thuê đất VND	Công cụ, dụng cụ VND	Chi phí hoa hồng môi giới VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	13.758.356.533	2.247.866.072	1.546.992.899	17.553.215.504
Tăng trong kỳ	6.749.611.326	4.397.899.586	2.156.496.705	13.304.007.617
Phân bổ trong kỳ	(3.071.619.763)	(1.114.677.007)	(710.319.773)	(4.896.616.543)
Thanh lý	-	(2.516.185.271)	-	(2.516.185.271)
Phân loại lại	-	(950.021.875)	950.021.875	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(17.436.348.096)	-	-	(17.436.348.096)
	-	2.064.881.505	3.943.191.706	6.008.073.211

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Phải trả người bán

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

	30/6/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	70.765.043.185	70.765.043.185	59.225.009.128	59.225.009.128
Các nhà cung cấp khác	38.487.431.425	38.487.431.425	63.032.794.632	63.032.794.632
	109.252.474.610	109.252.474.610	179.781.305.727	179.781.305.727

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

	30/6/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty con				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	930.700.064	930.700.064	-	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	669.625.770	669.625.770	-	-
Các bên liên quan khác				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	70.765.043.185	70.765.043.185	59.225.009.128	59.225.009.128
Các bên liên quan khác	3.510.172.778	3.510.172.778	24.127.185.998	24.127.185.998
	75.875.541.797	75.875.541.797	140.875.697.093	140.875.697.093

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày ghi trên hóa đơn.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	152.883.541.807	286.634.067.742
Người mua trả trước khác	751.815.579	19.690.923.788
	<hr/>	<hr/>
	153.635.357.386	306.324.991.530
	<hr/>	<hr/>

Người mua trả tiền trước chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Các bên liên quan khác	-	17.388.277.649
	<hr/>	<hr/>

Khoản người mua trả tiền trước từ các bên liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)**

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***22. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	30/6/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	119.485.553	59.650.547.919	(2.369.716.884)	(42.814.337.328)	14.585.979.260
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.211.985.667	85.423.271.911	(82.965.049.149)	-	34.670.208.429
Thuế thu nhập cá nhân	1.482.584.192	12.330.025.593	(11.959.922.945)	-	1.852.686.840
Tiền thuế đất và tiền sử dụng đất	-	128.467.904.546	(128.467.904.546)	-	-
Các loại thuế khác	25.511.179.433	94.689.497	(25.606.868.930)	-	(1.000.000)
	59.325.234.845	285.966.439.466	(251.369.462.454)	(42.814.337.328)	51.107.874.529

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Chi phí phải trả

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	83.938.700.902	89.444.237.641
Chi phí hoa hồng mô giới phải trả	14.696.660.597	20.307.751.026
Chi phí xây dựng trích trước	88.918.703.220	11.827.655.144
Chi phí phải trả khác	22.489.877.250	18.602.273.011
	<hr/>	<hr/>
	210.043.941.969	140.181.916.822
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Các bên liên quan khác	1.270.058.701	109.335.600
	<hr/>	<hr/>

Chi phí phải trả các bên liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả sau 60 ngày kể từ ngày có hóa đơn.

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

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	621.184.338	-
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	476.723.654	-
	<hr/>	<hr/>
	1.097.907.992	-
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6
năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	22.843.018.116	-
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(476.723.654)	-
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	22.366.294.462	-
	22.366.294.462	-

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	140.192.319.527	60.449.618.722
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	48.394.043.900	76.470.528.859
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	-	261.545.549.247
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	19.024.982.915	15.881.361.879
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	5.122.997.895	46.915.455.112
Phải trả khác	34.434.533.955	6.764.490.032
	247.168.878.192	468.027.003.851

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	131.720.082.629	41.839.677.789
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	15.170.412.856	18.984.529.848
Các bên liên quan khác		
Các bên liên quan khác	1.320.705.397	2.587.986.765
	<hr/> 148.211.200.882	<hr/> 63.412.194.402

Khoản phải trả ngắn hạn từ các công ty con và các bên liên quan không có đảm bảo và không chịu lãi.

(c) Phải trả dài hạn khác

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	99.672.683.599	51.466.071.585
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(19.024.982.915)	(15.881.361.879)
	<hr/> 80.647.700.684	<hr/> 35.584.709.706

(d) Phải trả dài hạn khác chi tiết theo các bên liên quan

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả các bên liên quan khác	3.524.935.880	3.152.875.613

Khoản phải trả dài hạn các bên liên quan khác không được đảm bảo và không chịu lãi suất.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

26. Trái phiếu phát hành

(a) Trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2018		Biến động trong kỳ		30/6/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	2.391.666.670	(2.800.000.000.000)	-	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Trái phiếu phát hành dài hạn

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Trái phiếu thường	2.596.775.777.812	2.996.336.111.150

Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 3.000 tỷ VND bao gồm 3.000 trái phiếu, được tư vấn phát hành vào ngày 8 tháng 3 năm 2017 bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương, với kỳ hạn 5 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 8,1% một năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất thả nổi, 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 này được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

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

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

27. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho điện tích thương mại và nhà phố thương mại. Không có biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong kỳ.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết VND	Cổ phần ưu đãi VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	(Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	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 kỳ	-	-	-	1.442.526.025.817	1.442.526.025.817
Cổ tức	-	-	-	(1.072.500.000.000)	(1.072.500.000.000)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(332.490.179.878)	22.547.727.032.791
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	938.033.734.097	938.033.734.097
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	678.022.992.776	24.013.190.191.683

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***29. Vốn cổ phần**

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

	30/6/2018		1/1/2018	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Vốn cổ phần hiện đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	4.324.379.868.907	-	4.324.379.868.907

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

Không có biến động vốn cổ phần trong kỳ.

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

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

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Trong vòng 1 năm	362.469.034.714	248.515.604.726
Trong vòng 2 đến 5 năm	887.004.998.130	575.834.089.024
Sau 5 năm	456.508.191.075	286.571.979.078
	<hr/>	<hr/>
	1.705.982.223.919	1.110.921.672.828

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. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	30/6/2018 VND	1/1/2018 VND
Trong vòng 1 năm	10.347.461.910	10.347.461.910
Trong vòng 2 đến 5 năm	41.389.847.640	41.389.847.640
Sau 5 năm	555.739.825.464	560.871.032.597
	<hr/>	<hr/>
	607.477.135.014	612.608.342.147

(b) Cam kết chi tiêu vốn

Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 ước tính là 264 tỷ VND (1/1/2018: 225 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Các cam kết khác

Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh số 14, 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 Tập đoàn (“các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 2.689 tỷ VND (1/1/2018: 1.585 tỷ VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

31. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	402.634.740.214	235.389.844.275
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	237.445.199.816	145.874.286.832
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	110.024.593.077	129.492.831.821
Doanh thu thuần	750.104.533.107	510.756.962.928

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyên nhượng bất động sản	271.951.987.372	136.926.575.397
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	141.359.222.299	76.813.784.450
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	92.260.445.529	99.748.843.928
	<hr/>	<hr/>
	505.571.655.200	313.489.203.775

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Cổ tức được chia	600.000.000.000	812.500.000.000
Lãi cho vay và đặt cọc	370.622.796.496	731.137.820.503
Lãi tiền gửi	75.711.931.884	52.480.211.857
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	946.111.113
Doanh thu tài chính khác	-	400.000.000
	<hr/>	<hr/>
	1.046.334.728.380	1.597.464.143.473

34. Chi phí tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	217.500.392.779	224.439.476.786
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	2.831.333.332	2.684.777.821
Chi phí tài chính khác	59.815.674	41.767.853
	<hr/>	<hr/>
	220.391.541.785	227.166.022.460

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***35. Chi phí bán hàng**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	18.887.395.381	18.344.346.722
Chi phí bán hàng khác	11.302.481.400	4.260.824.559
	<hr/>	<hr/>
	30.189.876.781	22.605.171.281
	<hr/>	<hr/>

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí dự phòng	-	4.983.015.319
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.564.864.236	9.951.081.130
	<hr/>	<hr/>
	12.564.864.236	14.934.096.449
	<hr/>	<hr/>

37. Thu nhập khác

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Tiền phạt thu được	63.145.988	933.207.558
Các khoản khác	468.451.914	280.196.420
	<hr/>	<hr/>
	531.597.902	1.213.403.978
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***38. Chi phí khác**

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Lỗ từ thanh lý tài sản	131.236.849	-
Các khoản phạt	2.496.214.582	324.152.393
Các khoản khác	2.168.463.948	100.690.005
	<hr/>	<hr/>
	4.795.915.379	424.842.398

39. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	268.376.080.101	38.078.570.307
Chi phí nhân công và nhân viên	37.415.117.861	47.128.654.727
Chi phí khấu hao	62.172.908.299	49.667.324.706
Chi phí quản lý của công ty mẹ	90.746.116.225	31.165.240.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.669.056.985	76.393.664.732
Chi phí khác	50.371.208.843	9.747.011.099

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

40. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Kỳ hiện hành	85.423.271.911	88.289.148.199

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018	30/6/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.023.457.006.008	1.530.815.174.016
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	204.691.401.202	306.163.034.803
Chi phí không được khấu trừ thuế	731.870.709	62.940.200
Thu nhập không bị tính thuế	(120.000.000.000)	(162.500.000.000)
Lợi ích của lỗ tính thuế không được ghi nhận trong những năm trước	-	(55.472.825.663)
Điều chỉnh khác	-	35.998.859
	85.423.271.911	88.289.148.199

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế (kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 20%).



Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

41. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, trong kỳ Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Cổ đông		
Warburg Pincus		
Lãi vay phải trả	-	15.408.059.211
Cổ tức phải trả	-	413.218.145.776
Credit Suisse		
Lãi vay phải trả	-	5.136.019.737
Cổ tức phải trả	-	137.739.381.925
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 10 tháng 11 năm 2017)		
Cổ tức phải trả	-	105.206.935.731
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Cổ tức phải trả	-	151.875.490.226
Công ty Cổ phần Vinpearlland (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày 11 tháng 9 năm 2017)		
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP		
Mua hàng hóa và dịch vụ	34.704.625.537	35.060.894.816
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	145.997.716.911	170.827.800.000
Thu hồi gốc cho vay	2.613.600.000.000	-
Lãi vay phải trả	-	19.004.170.901
Trả gốc vay	-	1.063.170.400.000
Cổ tức phải trả	-	130.385.978.462
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	404.660.683.712	-
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	484.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Vincom Retail
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Công ty con		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	67.606.050.317	60.083.394.327
Lãi cho vay phải thu	68.194.573.067	329.169.022.733
Cho vay	50.000.000.000	2.346.424.894.000
Thu hồi gốc cho vay	152,300,000,000	1,000,561,177,431
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.846.424.894.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	65.330.417.299	68.140.540.548
Lãi cho vay phải thu	58.554.129.972	201.332.747.773
Cho vay	-	1.870.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	700,000,000,000	216,000,000,000
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	225.183.535.897	-
Cổ tức phải trả	600.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa		
Cho vay	-	25.000.000.000
Các công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.014.738.591	-
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom		
Mua hàng hóa và dịch vụ	83.028.623.542	-
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.840.957.309	-
Lãi đặt cọc phải thu	61.855.434.931	-
Cổ tức phải trả	-	80.947.254.143
Công ty Cổ phần Vinpearl		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	178.425.269.922	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Chuyển nhượng cổ phần	-	3.312.335.000.000

Công ty Cổ phần Vincom Retail**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09a – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (đã sáp nhập vào Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội từ ngày 1 tháng 2 năm 2018)		
Cổ tức phải trả	-	812.500.000.000
Lãi đặt cọc phải thu	12.175.250.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc		
Tiền lương và thưởng	13.580.152.736	6.113.775.808

42. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2018 VND	30/6/2017 VND
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	225.183.535.897	-
Chuyển tài sản ngắn hạn khác sang đầu tư vào đơn vị khác	679.096.574.080	-
Cần trừ phải thu lãi cho vay khác với phải thu của khách hàng	21.120.000	-

43. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết 03/2018-NQ-ĐHCD-VCR-JSC về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu. Theo kết quả từ sự kiện này, vốn cổ phần và cổ phiếu phổ thông của Công ty dự kiến tăng lên lần lượt là 4.277.427.140.000 VND và 427.742.714 cổ phiếu.

204
NH
TY
M
HỒ

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

44. Số liệu so sánh

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2018

Người lập:



Nguyễn Thanh Huyền

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa
Kế toán Trưởng



