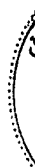


Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Quý I năm 2018



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8 - 35
Phụ lục	
Phụ lục 1 - Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2018	36
Phụ lục 2 - Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	37

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Thu Thủy	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2018
	Thành viên	miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2018
Bà Dương Thị Mai Hoa	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Mai Hoa	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Thành viên	
Bà Lê Mai Lan	Thành viên	
Ông Brett Krause	Thành viên độc lập	
Ông Timothy J. Daly	Thành viên độc lập	
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	bổ nhiệm ngày 09 tháng 02 năm 2018
Ông Phan Thanh Sơn	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 09 tháng 02 năm 2018

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Bà Trần Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2018
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	
Bà Bùi Thanh Hương	Giám đốc Nhân sự - Đào tạo	bổ nhiệm ngày 26 tháng 02 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý I năm 2018.

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

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

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

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

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

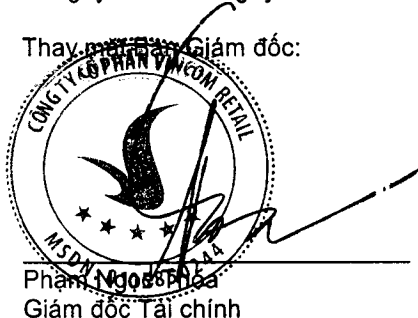
CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 4 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Hòa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.895.424.173.460	10.053.540.030.968
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	916.837.650.830	760.077.481.166
111	1. Tiền		146.837.650.830	690.077.481.166
112	2. Các khoản tương đương tiền		770.000.000.000	70.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		45.668.494.949	45.668.494.949
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	45.668.494.949	45.668.494.949
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.246.863.580.046	3.639.508.346.765
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	233.382.400.076	165.324.148.382
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		11.342.445.805	15.816.142.405
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	3.608.193.034.608	2.865.900.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	415.945.699.557	614.468.055.978
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
140	IV. Hàng tồn kho	9	255.137.982.190	371.619.052.064
141	1. Hàng tồn kho		255.137.982.190	371.619.052.064
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.430.916.465.445	5.236.666.656.024
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	25.525.560.716	45.951.790.832
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.207.368.832	17.714.865.192
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.398.183.535.897	5.173.000.000.000
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		18.799.510.880.584	20.016.718.730.789
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.750.563.519.896	2.992.896.554.504
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	1.750.000.000.000	2.992.293.034.608
216	2. Phải thu dài hạn khác		563.519.896	603.519.896
220	II. Tài sản cố định		31.843.304.902	31.672.450.398
221	1. Tài sản cố định hữu hình		2.580.784.362	856.660.498
222	Nguyên giá		3.440.704.226	1.566.707.541
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(859.919.864)	(710.047.043)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	29.262.520.540	30.815.789.900
228	Nguyên giá		40.988.199.187	40.988.199.187
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.725.678.647)	(10.172.409.287)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.632.801.395.108	2.658.643.399.049
231	1. Nguyên giá		2.827.747.344.750	2.827.323.203.720
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(194.945.949.642)	(168.679.804.671)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		136.415.463.102	89.164.183.334
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	136.415.463.102	89.164.183.334
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		13.899.788.928.000	13.899.788.928.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	15	12.199.788.928.000	12.199.788.928.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		348.098.269.576	344.553.215.504
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	21.098.269.576	17.553.215.504
268	2. Tài sản dài hạn khác	11	327.000.000.000	327.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.694.935.054.044	30.070.258.761.757

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.434.986.477.347	6.995.102.304.171
310	I. Nợ ngắn hạn		3.390.839.983.934	3.963.181.483.315
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	92.813.427.795	179.781.305.727
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	114.839.268.943	306.324.991.530
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	22.518.092.003	59.325.234.845
314	4. Phải trả người lao động		1.055.171.538	4.468.980.765
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	162.384.330.179	140.181.916.822
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	190.961.810.368	468.027.003.851
320	7. Vay và nợ ngắn hạn	20.1	2.798.804.166.663	2.797.608.333.330
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.463.716.445	7.463.716.445
330	II. Nợ dài hạn		3.044.146.493.413	3.031.920.820.856
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	47.590.548.932	35.584.709.706
338	2. Vay và nợ dài hạn	20.2	2.996.555.944.481	2.996.336.111.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		23.259.948.576.697	23.075.156.457.586
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	23.259.948.576.697	23.075.156.457.586
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		19.010.787.330.000	19.010.787.330.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu		19.010.787.330.000	19.010.787.330.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.324.379.868.907	4.324.379.868.907
421	3. Lỗ lũy kế		(75.218.622.210)	(260.010.741.321)
421a	- Lỗ sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		(260.010.741.321)	(702.516.205.695)
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		184.792.119.111	442.505.464.374
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.694.935.054.044	30.070.258.761.757

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	454.765.333.456	239.160.289.789
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	454.765.333.456	239.160.289.789
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(303.637.597.087)	(143.085.286.945)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		151.127.736.369	96.075.002.844
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	244.768.374.167	359.854.110.369
22	7. Chi phí tài chính	24	(130.159.421.334)	(94.916.934.072)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(128.743.754.670)	(93.606.055.062)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(23.713.816.400)	(11.475.303.236)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(8.518.775.369)	(4.955.503.902)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		233.504.097.433	344.581.372.003
31	11. Thu nhập khác		316.768.696	616.326.197
32	12. Chi phí khác		(2.785.152.990)	(2.100.003)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(2.468.384.294)	614.226.194
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		231.035.713.139	345.195.598.197
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	(46.243.594.028)	(13.569.360.391)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		184.792.119.111	331.626.237.806

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý I năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
1	Lợi nhuận trước thuế	231.035.713.139	345.195.598.197
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
2	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	27.969.287.152	17.804.126.697
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(244.768.374.167)	(359.854.110.369)
6	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	130.159.421.334	94.875.166.219
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	144.396.047.458	98.020.780.744
9	Thay đổi các khoản phải thu	234.252.677.973	92.028.023.727
10	Thay đổi hàng tồn kho	116.481.069.874	48.322.812.598
11	Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(565.819.421.673)	(32.621.904.032)
12	Thay đổi chi phí trả trước	16.881.176.044	(3.645.551.333)
14	Tiền lãi vay đã trả	(122.175.000.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(55.419.848.876)	(19.409.059.929)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh	(231.403.299.200)	182.695.101.775
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(38.140.292.520)	(82.573.544.797)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(50.000.000.000)	(2.300.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	324.816.464.103	2.343.761.177.431
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	151.487.297.281	523.325.571.610
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	388.163.468.864	484.513.204.244

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu	-	3.000.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu	-	(1.063.170.400.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	-	1.936.829.600.000
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ	156.760.169.664	2.604.037.906.019
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	760.077.481.166	1.210.553.997.781
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	916.837.650.830	3.814.591.903.800

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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 3 năm 2018 là 1.435 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 115 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 3 năm 2018, 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")	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 15. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 4 năm 2018.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (continued)

- ▶ 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 giữa niên độ 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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:

- ▶ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 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 các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền gửi ngân hàng	146.837.352.598	690.049.443.164
Tiền đang chuyển	298.232	28.038.002
Các khoản tương đương tiền	770.000.000.000	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	916.837.650.830	760.077.481.166

Số dư cuối kỳ của khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5% đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,5%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (i)	45.668.494.949	45.668.494.949
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (ii)	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.745.668.494.949	1.745.668.494.949

- (i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 6 tháng và hưởng lãi suất là 6,4%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: kỳ hạn 6 tháng và 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.

- (ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn cuối kỳ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam có kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: kỳ hạn 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (i)	100.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	67.140.368.203	33.097.839.916
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	28.639.051.640	16.015.272.191
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	37.602.980.233	16.211.036.275
TỔNG CỘNG	233.382.400.076	165.324.148.382
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>147.606.552.045</i>	<i>125.049.682.658</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>85.775.848.031</i>	<i>40.274.465.724</i>

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 TNHH Vincom Retail Miền Nam</i>	<i>33.314.372.467</i>	<i>25.570.511.427</i>
<i>Phải thu phí dịch vụ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</i>	<i>22.340.995.709</i>	<i>9.694.502.131</i>
<i>Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp (i)</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	367.672.719.641	274.391.642.755
Phải thu các khoản chi hộ (i)	4.739.919.392	301.519.809.693
Phải thu ngắn hạn khác	43.533.060.524	38.556.603.530
TỔNG CỘNG	415.945.699.557	614.468.055.978
Trong đó:		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>99.785.139.413</i>	<i>345.455.608.768</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>316.160.560.144</i>	<i>269.012.447.210</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)

(i) Số đầu kỳ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu chi hộ với giá trị 285,7 tỷ VND liên quan đến đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng. Các khoản phải thu này đã được thu hồi trong Quý 1 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty bao gồm khoản phải thu lãi đặt cọc, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	28,052,522,215	6,052,522,215	28,052,522,215	6,052,522,215
TỔNG CỘNG	28,052,522,215	6,052,522,215	28,052,522,215	6,052,522,215

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nguyên vật liệu	1.594.579.553	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	24.445.275.898	28.281.038.572
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	229.098.126.739	343.338.013.492
TỔNG CỘNG	255.137.982.190	371.619.052.064

(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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	5.891.547.135	21.144.833.151
Chi phí đầu tư các dự án	14.920.047.016	13.907.685.928
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.713.966.565	10.899.271.753
TỔNG CỘNG	25.525.560.716	45.951.790.832
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	15.700.542.052	13.758.356.533
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.875.356.393	919.114.221
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.522.371.131	2.875.744.750
TỔNG CỘNG	21.098.269.576	17.553.215.504

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

11. TÀI SẢN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 27) (i)	5.398.183.535.897	5.173.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.398.183.535.897	5.173.000.000.000
Dài hạn:		
Đặt cọc cho bên liên quan cho mục đích đầu tư (Thuyết minh số 27) (i)	327.000.000.000	327.000.000.000
TỔNG CỘNG	327.000.000.000	327.000.000.000

- (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 TTMM 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 ("TTMM") 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 TTMM 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 TTMM, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành TTMM cho các đối tác đầu tư.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy tính</u>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	40.988.199.187
- Mua trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	40.988.199.187
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư đầu kỳ	10.172.409.287
- Hao mòn trong kỳ	1.553.269.360
Số dư cuối kỳ	11.725.678.647
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	30.815.789.900
Số dư cuối kỳ	29.262.520.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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>
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	191.249.096.106	2.200.053.541.286	436.020.566.328	2.827.323.203.720
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	-	424.141.030	-	424.141.030
Số dư cuối kỳ	191.249.096.106	2.200.477.682.316	436.020.566.328	2.827.747.344.750
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	1.020.203.837	16.646.117.522	8.599.823.612	26.266.144.971
Số dư cuối kỳ	9.380.905.678	120.533.176.279	65.031.867.685	194.945.949.642
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	181.868.190.428	2.079.944.506.037	370.988.698.643	2.632.801.395.108

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản của các trung tâm thương mại ("TTTM") của Công ty.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 22.3.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Vincom Plaza Long An	122.627.261.937	79.336.902.897
Các dự án khác	13.788.201.165	9.827.280.437
TỔNG CỘNG	136.415.463.102	89.164.183.334

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	5.858.780.000.000	100,00	(*)	5.858.780.000.000	100,00
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	5.779.000.000.000	100,00	(*)	5.779.000.000.000	100,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	562.008.928.000	97,83	34.240.000	562.008.928.000	97,83
TỔNG CỘNG			12.199.788.928.000			12.199.788.928.000	

(*) Không có số lượng cổ phiếu do đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải trả cho người bán	33.475.276.497	38.905.608.634
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	59.338.151.298	140.875.697.093
TỔNG CỘNG	92.813.427.795	179.781.305.727
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</i>	24.066.710.975	59.225.009.128
<i>Phải trả cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i>	13.807.405.798	57.523.501.967
<i>Phải trả cho Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hưng Long Phát</i>	9.742.202.902	6.778.678.931

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	101.236.108.825	286.634.067.742
Người mua trả trước khác	13.603.160.118	19.690.923.788
TỔNG CỘNG	114.839.268.943	306.324.991.530
Trong đó:		
<i>Trả trước từ các bên khác</i>	114.839.268.943	288.936.713.881
<i>Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	17.388.277.649

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Phải nộp		
Thuế giá trị gia tăng	-	119.485.553
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.178.448.748	32.211.985.667
Thuế thu nhập cá nhân	1.311.223.480	1.482.584.192
Thuế khác	28.419.775	25.511.179.433
TỔNG CỘNG	22.518.092.003	59.325.234.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	99.424.519.508	89.444.237.641
Chi phí xây dựng trích trước	45.864.565.832	11.827.655.144
Chi phí hoa hồng môi giới phải trả	2.420.331.905	20.307.751.026
Chi phí phải trả khác	14.674.912.934	18.602.273.011
TỔNG CỘNG	162.384.330.179	140.181.916.822
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	162.384.330.179	140.072.581.222
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	-	109.335.600

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Ngắn hạn:		
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	39.602.964.185	76.470.528.859
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	67.702.966.099	60.449.618.722
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	46.838.895.112	46.915.455.112
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	12.817.382.589	15.881.361.879
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.999.602.383	6.764.490.032
TỔNG CỘNG	190.961.810.368	468.027.003.851
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	122.325.475.175	404.614.809.449
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	68.636.335.193	63.412.194.402
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	60.407.931.521	51.466.071.585
Trừ: Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Trình bày ở Ngắn hạn)	(12.817.382.589)	(15.881.361.879)
TỔNG CỘNG	47.590.548.932	35.584.709.706
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	44.808.349.535	32.431.834.093
<i>Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	2.782.199.397	3.152.875.613

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

20. VAY VÀ NỢ

20.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả (i)	2.798.804.166.663	2.798.804.166.663	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330
TỔNG CỘNG	2.798.804.166.663	2.798.804.166.663	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330

- (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.

20.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp (i)	2.996.555.944.481	2.996.555.944.481	2.996.336.111.150	2.996.336.111.150
TỔNG CỘNG	2.996.555.944.481	2.996.555.944.481	2.996.336.111.150	2.996.336.111.150

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>Cổ phần ưu đãi</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lỗi lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017					
Số dư đầu kỳ trước	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	-	-	-	331.626.237.806	331.626.237.806
Số dư cuối kỳ trước	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(370.889.967.889)	22.509.327.244.780
Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018					
Số dư đầu kỳ này	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	184.792.119.111	184.792.119.111
Số dư cuối kỳ này	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(75.218.622.210)	23.259.948.576.697

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
Cổ phiếu đăng ký 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Cổ phiếu 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
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Tổng cộng	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000VND/cổ phiếu).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng doanh thu	454.765.333.456	239.160.289.789
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	278.552.347.325	113.284.203.680
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	95.167.740.396	70.875.233.241
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	81.045.245.735	55.000.852.868
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	454.765.333.456	239.160.289.789
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	335.345.343.506	174.356.395.087
Doanh thu đối với các bên liên quan	119.419.989.950	64.803.894.702

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	244.768.374.167	359.854.110.369
TỔNG CỘNG	244.768.374.167	359.854.110.369

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

Đơn vị tính: VND

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh số 22.1)	95.167.740.396	70.875.233.241
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ (Thuyết minh số 23)	54.075.281.749	30.023.963.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	180.296.249.037	61.876.319.730
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	54.075.281.749	30.023.963.039
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	69.266.066.301	51.185.004.176
TỔNG CỘNG	303.637.597.087	143.085.286.945

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	128.743.754.670	93.606.055.062
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	1.415.666.664	1.269.111.157
Chi phí tài chính khác	-	41.767.853
TỔNG CỘNG	130.159.421.334	94.916.934.072

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí bán hàng	23.713.816.400	11.475.303.236
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	21.861.689.888	9.362.328.679
Chi phí marketing	901.320.938	1.262.451.288
Chi phí bán hàng khác	950.805.574	850.523.269
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.518.775.369	4.955.503.902
Chi phí quản lý nội bộ	8.517.775.369	4.955.481.668
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.000.000	22.234
TỔNG CỘNG	32.232.591.769	16.430.807.138

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 20% lợi nhuận chịu thuế (giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017: thuế suất là 20%).

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.243.594.028	13.569.360.391
Điều chỉnh thuế TNDN trong những kỳ trước	-	-
TỔNG CỘNG	46.243.594.028	13.569.360.391

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			(47.909.550.681)	91.625.646.850
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	45.156.833.444	(13.622.933.510)		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	46.373.931.438	(46.550.584.985)		
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn				19.640.128.383
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	12.020.197.188	(10.282.933.311)		
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	11.676.424.620	(1.847.049.632)	(9.212.614.424)	1.621.636.778

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ và cho thuê TTTM đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			(19.307.756.749)	17.599.568.689
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	24.758.391.481	(15.585.812.127)		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	19.401.566.379	(20.989.022.256)		
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn				92.306.292.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

27. 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 cổ phần và đầu tư khác:

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu</i>	<i>Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	225.183.535.897			
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con			43.008.934.747	(59.950.739.149)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con			487.346.565.217	(463.151.413.438)

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu</i>	<i>Tiền thu từ chương trình quản lý tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi theo chương trình quản lý tiền tập trung</i>
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con			92.724.233.341	(101.551.731.248)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con		1.846.424.894.000	1.292.276.413.357	(1.224.841.422.381)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

27. 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 cho vay:

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			103.418.985.108	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con		(550.000.000.000)	33.201.001.099	(30.809.548.271)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	50.000.000.000		32.501.253.203	(121.712.276.853)

Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ			84.942.000.000	
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	500.000.000.000	(830.761.177.431)	148.984.001.268	(137.438.351.240)
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.800.000.000.000		87.314.799.385	(75.391.049.385)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong	Công ty con (trước khi sáp nhập)		(13.000.000.000)	4.369.361.111	(4.071.670.833)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty con				(8.535.022.222)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

Số dư công nợ với các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	32.486.466.158	25.570.511.427
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	31.395.272.890	9.694.502.131
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải thu	12.844.067.081	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	9.050.041.902	5.009.452.166
			85.775.848.031	40.274.465.724
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	218.492.420.385	111.751.978.123
		Phải thu khác	100.028.187	97.528.187
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu	11.668.505.944	100.879.529.594
		Phải thu khác	1.280.132.000	535.748.934
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	2.268.658.160	16.358.493.267
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay phải thu	15.692.043.945	13.300.591.117
		Phải thu khác	5.192.784.481	7.251.382.860
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập	Lãi đặt cọc phải thu	47.038.537.671	-
		Phải thu khác	123.515.861	-
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải thu khác	14.303.933.510	18.837.195.128
			316.160.560.144	269.012.447.210
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	3.553.183.535.897	3.328.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	1.571.000.000.000	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	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	86.000.000.000
			5.398.183.535.897	5.173.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tài sản dài hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	226.000.000.000	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	101.000.000.000
			327.000.000.000	327.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16.1)				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	24.066.710.975	59.225.009.128
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	13.807.405.798	57.523.501.967
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	21.464.034.525	24.127.185.998
			59.338.151.298	140.875.697.093
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 16.2)				
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Trả trước khác	-	17.388.277.649
			-	17.388.277.649
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	-	109.335.600
			-	109.335.600
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	65.666.240.653	41.471.088.874
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả khác Phải trả tiền nhận theo chương trình quản lý tiền tập trung	486.241.115 2.036.725.446	368.588.915 18.978.529.848
Các công ty khác trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác Phải trả khác	183.473.167 263.654.812	6.000.000 2.587.986.765
			68.636.335.193	63.412.194.402
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Các công ty trong cùng Tập đoàn		Phải trả khác	2.782.199.397	3.152.875.613
			2.782.199.397	3.152.875.613

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 3 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13,0%	Tháng 4 năm 2018 (i)
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty con	57.300.000.000	9,6%	Tháng 12 năm 2018
Miền Nam		59.000.000.000	9,6%	Tháng 12 năm 2018
		11.000.000.000	9,6%	Tháng 12 năm 2018
		25.000.000.000	9,6%	Tháng 11 năm 2018
		50.000.000.000	9,6%	Tháng 02 năm 2019
		792.293.034.608	9,6%	Tháng 3 năm 2019
		3.608.193.034.608		

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13,0%	Tháng 4 năm 2018
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty con	57.300.000.000	9,0%	Tháng 12 năm 2018
Miền Nam		25.000.000.000	9,0%	Tháng 11 năm 2018
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty con	70.000.000.000	9,0%	Tháng 12 năm 2018
Miền Bắc		100.000.000.000	9,0%	Tháng 9 năm 2018
		2.865.900.000.000		

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 3 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty con	1.174.816.464.103	9,8%	Tháng 3 năm 2022
Miền Bắc		75.183.535.897	9,6%	Tháng 4 năm 2019
Công ty TNHH Vincom Retail	Công ty con	500.000.000.000	9,8%	Tháng 3 năm 2022
		1.750.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý I năm 2018

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

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối kỳ VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.500.000.000.000 200.000.000.000	8,1% 9,0%	Tháng 3 năm 2022 Tháng 4 năm 2019
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	500.000.000.000 792.293.034.608	8,1% 9,0%	Tháng 3 năm 2022 Tháng 3 năm 2019
		<u>2.992.293.034.608</u>		

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập



Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

PHỤ LỤC
Quý I năm 2018

PHỤ LỤC 1 - CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH 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	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	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

PHỤ LỤC (tiếp theo)
Quý I năm 2018

PHỤ LỤC 2 - GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
(Theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017	Chênh lệch	%
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	454.765.333.456	239.160.289.789	215.605.043.667	90%
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	303.637.597.087	143.085.286.945	160.552.310.142	112%
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	151.127.736.369	96.075.002.844	55.052.733.525	57%
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	231.035.713.139	345.195.598.197	(114.159.885.058)	-33%
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	184.792.119.111	331.626.237.806	(146.834.118.695)	-44%

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

- Doanh thu thuần tăng 90% so với kỳ trước chủ yếu do doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng 146%, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan và doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý tăng 40%. Giá vốn tăng tương ứng.
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 114 tỷ VND so với kỳ trước chủ yếu do giảm thu nhập từ lãi cho vay và hoạt động đầu tư 115 tỷ VND, lợi nhuận gộp tăng 55 tỷ VND, chi phí hoạt động tài chính tăng 35 tỷ VND và chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 16 tỷ VND.
- Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 147 tỷ VND so với kỳ trước do các nguyên nhân nêu trên, đồng thời, chi phí thuế TNDN tăng 33 tỷ VND so với kỳ trước do kỳ trước có các khoản lỗ tính thuế được kết chuyển vào kỳ tính thuế.