

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



Công ty Cổ phần Vincom Retail

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 3 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 6 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 9 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 10 - 11 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 12 - 65 |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị 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 Dương Thị Mai Hoa | Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Vũ Tuyết Hằng | Chủ tịch | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Thái Thị Thanh Hải | Thành viên | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Trần Mai Hoa | Thành viên | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Thị Dịu | Thành viên | bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Mai Hương Nội | Thành viên | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Diệu Linh | Thành viên | miễn nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2017 |
| Bà Lê Mai Lan | Thành viên | bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 |
| Bà Mai Thu Thủy | Thành viên | bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 |
| Ông Brett Krause | Thành viên | bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 |
| Ông Timothy J. Daly | Thành viên | bổ nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 |
| Ông Joseph Raymond Gagnon | Thành viên | miễn nhiệm ngày 9 tháng 9 năm 2017 |
| Ông Jeffrey David Perlman | Thành viên | |

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 9 năm 2017



**Building a better
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited Tel : + 84 4 3831 5100
8th Floor, CornerStone Building Fax: + 84 4 3831 5090
16 Phan Chu Trinh Street ey.com
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 61032954/19571898-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 19 tháng 9 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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.

11/09/2017

0

A

A

O

V

I

E

T

E

A

M

E

R

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

E

S

T

A

C

O

R

N

<

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 chưa được soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Công Khanh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3483-2015-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 19 tháng 9 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 12.325.989.939.808 | 7.386.780.683.535 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 4.542.872.100.509 | 1.697.770.643.584 |
| 111 | 1. Tiền | | 636.869.183.842 | 396.770.643.584 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 3.906.002.916.667 | 1.301.000.000.000 |
| 120 | II. Đầu tư ngắn hạn | 5 | 58.896.443.453 | - |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 58.896.443.453 | - |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 5.803.268.587.923 | 3.339.978.283.431 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6.1 | 4.096.026.635.742 | 829.118.701.188 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6.2 | 358.127.231.749 | 112.430.599.662 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 1.414.821.365.459 | 2.460.532.042.477 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7 | (65.706.645.027) | (62.103.059.896) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 9 | 1.240.222.105.528 | 682.802.020.831 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.240.222.105.528 | 682.802.020.831 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 680.730.702.395 | 1.666.229.735.689 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 10 | 124.023.525.446 | 134.128.817.640 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 76.574.888.320 | 53.325.440.560 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 21 | 7.774.046.797 | 7.316.363.452 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 11 | 472.358.241.832 | 1.471.459.114.037 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 24.192.969.434.346 | 26.912.369.073.413 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 2.621.180.138.151 | 2.621.206.138.153 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 34 | 2.613.600.000.000 | 2.613.600.000.000 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | | 7.580.138.151 | 7.606.138.153 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 176.484.065.299 | 399.239.509.059 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 142.693.913.713 | 363.124.554.561 |
| 222 | Nguyên giá | | 177.706.844.662 | 402.892.898.032 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (35.012.930.949) | (39.768.343.471) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 33.790.151.586 | 36.114.954.498 |
| 228 | Nguyên giá | | 43.404.937.402 | 42.542.425.931 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (9.614.785.816) | (6.427.471.433) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 18.921.884.920.532 | 16.578.695.771.664 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 20.792.645.181.391 | 18.069.982.739.440 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.870.760.260.859) | (1.491.286.967.776) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 16 | 693.883.017.834 | 1.469.550.325.308 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 693.883.017.834 | 1.469.550.325.308 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 17 | - | 4.029.021.936.688 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | | - | 4.029.021.936.688 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 1.779.537.292.530 | 1.814.655.392.541 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 10 | 1.189.494.104.199 | 1.188.074.653.966 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 33.3 | 1.805.852.480 | 2.051.566.120 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 18 | 588.237.335.851 | 624.529.172.455 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 36.518.959.374.154 | 34.299.149.756.948 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 11.618.462.596.140 | 9.615.764.625.070 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 7.401.475.304.987 | 2.732.786.353.833 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 528.510.566.042 | 453.462.128.499 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20 | 1.233.179.519.331 | 1.001.726.658.662 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 120.634.127.079 | 69.898.475.574 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 315.773.314 | 7.159.513.795 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 633.663.892.173 | 402.781.158.360 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 24 | 26.918.940.730 | 36.729.973.600 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 2.052.390.048.275 | 749.123.204.412 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 25.1 | 2.799.187.666.664 | 6.470.632.184 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 3.778.613.875 | 2.538.451.243 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 2.896.157.504 | 2.896.157.504 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 4.216.987.291.153 | 6.882.978.271.237 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 24 | 66.036.661.340 | 92.194.087.312 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 23 | 598.238.560.190 | 551.324.610.424 |
| 338 | 3. Vay và nợ dài hạn | 25.2 | 3.487.559.038.665 | 5.954.349.028.639 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 33.3 | 63.462.430.959 | 283.419.944.863 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | | 1.690.599.999 | 1.690.599.999 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 24.900.496.778.014 | 24.683.385.131.878 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 26 | 24.900.496.778.014 | 24.683.385.131.878 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 21.091.724.950.000 | 21.091.724.950.000 |
| 411a | - Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết | | 15.166.399.400.000 | 15.166.399.400.000 |
| 411b | - Cổ phiếu ưu đãi | | 5.925.325.550.000 | 5.925.325.550.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 1.788.492.262.669 | 1.788.492.262.669 |
| 420 | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | (58.419.891.967) | (58.419.891.967) |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 2.048.085.149.939 | 1.831.051.293.949 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | 1.831.051.293.949 | 198.191.335.424 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | 217.033.855.990 | 1.632.859.958.525 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 30.614.307.373 | 30.536.517.227 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 36.518.959.374.154 | 34.299.149.756.948 |

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 19 tháng 9 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1 | 2.733.971.115.715 | 3.708.454.426.892 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 27.1 | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1 | 2.733.971.115.715 | 3.708.454.426.892 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 28 | (1.345.999.992.822) | (2.310.532.356.557) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.387.971.122.893 | 1.397.922.070.335 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 27.2 | 290.979.531.130 | 911.084.738.726 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 29 | (898.348.069.954) | (731.883.913.803) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (264.518.344.957) | (730.440.497.380) |
| 24 | 8. Phần lãi trong công ty liên kết | 17 | 539.870.358.463 | 1.072.879.670.253 |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 30 | (114.633.623.818) | (201.034.068.540) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (148.096.969.528) | (186.014.494.117) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 1.057.742.349.186 | 2.262.954.002.854 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 32 | 15.828.336.661 | 22.905.454.919 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 32 | (36.347.315.618) | (13.463.038.664) |
| 40 | 14. (Lỗ)/lợi nhuận khác | 32 | (20.518.978.957) | 9.442.416.255 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.037.223.370.229 | 2.272.396.419.109 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 33.1 | (156.920.696.049) | (137.075.600.289) |
| 52 | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 33.3 | 219.711.800.264 | 4.476.818.825 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 1.100.014.474.444 | 2.139.797.637.645 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | | 1.099.936.684.298 | 2.139.365.013.906 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát | | 77.790.146 | 432.623.739 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 38 | 362 | 2.251 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 38 | 362 | 1.845 |

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Toa
Giám đốc Tài chính

Ngày 19 tháng 9 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------|--|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | 1.037.223.370.229 | 2.272.396.419.109 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 35 | 417.596.124.191 | 355.599.722.540 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 15.568.979.206 | 28.097.905.283 |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (400.000.000) | (2.090.425.556) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 35 | (197.766.370.914) | (1.986.462.764.499) |
| 06 | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu | 29 | 264.518.344.957 | 730.440.497.380 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 1.536.740.447.669 | 1.397.981.354.257 |
| 09 | Giảm các khoản phải thu | | 3.222.930.890 | 106.624.801.213 |
| 10 | (Tăng)/giảm hàng tồn kho | | (247.191.069.459) | 1.367.750.193.857 |
| 11 | Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 266.103.091.654 | (1.522.845.986.648) |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 8.685.841.960 | (1.054.038.199.439) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (225.989.537.055) | (1.221.634.281.785) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (106.972.280.905) | (167.804.424.581) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 1.234.599.424.754 | (1.093.966.543.126) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | 35 | (820.209.638.163) | (944.876.836.159) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 9.933.583.949 | 6.619.797.787 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (58.896.443.453) | - |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 1.585.027.910.267 | 392.333.333.335 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về) | | - | (512.000.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ) | 35 | 33.565.090.414 | 3.299.224.457.092 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 537.972.595.824 | 445.282.766.297 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 1.287.393.098.838 | 2.686.583.518.352 |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | | - | 4.489.435.514.980 |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 2.987.603.333.333 | 213.170.400.000 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (2.664.494.400.000) | (5.319.329.370.855) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính | | 323.108.933.333 | (616.723.455.875) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 50 | Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | 2.845.101.456.925 | 975.893.519.351 |
| 60 | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ | 4 | 1.697.770.643.584 | 396.464.888.952 |
| 70 | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 4.542.872.100.509 | 1.372.358.408.303 |



Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 19 tháng 9 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 06 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 123 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 327 nhân viên).

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 3 công ty con như sau:

| <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 (“Công ty Vincom Retail Miền Bắc”) | 100,00 | 100,00 | Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội | Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản |
| 2 | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam (“Công ty Vincom Retail Miền Nam”) (1) | 100,00 | 100,00 | 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (“Công ty Suối Hoa”) | 97,83 | 97,83 | Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Thành phẩm bất động sản để bán

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm bất động sản để bán (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 và các công ty con.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10. Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

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

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 và các công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

3.17 *Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà*

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Tiền mặt | 1.700.000 | 426.423.362 |
| Tiền gửi ngân hàng | 636.867.483.842 | 396.344.220.222 |
| Các khoản tương đương tiền | <u>3.906.002.916.667</u> | <u>1.301.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>4.542.872.100.509</u> | <u>1.697.770.643.584</u> |

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 5,2%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư | 3.680.029.692.439 | 398.616.093.134 |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan | 362.611.872.987 | 257.997.206.848 |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 43.192.152.618 | 158.798.483.570 |
| Phải thu khác | <u>10.192.917.698</u> | <u>13.706.917.636</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>4.096.026.635.742</u> | <u>829.118.701.188</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i> | 630.912.992.739 | 750.866.776.432 |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | 3.465.113.643.003 | 78.251.924.756 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (43.706.645.027) | (38.610.447.594) |
| Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu | | |
| <i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i> | 2.588.389.097 | 121.657.981.787 |
| <i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác</i> | 331.000.000.000 | 331.000.000.000 |
| <i>Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một bên liên quan (Thuyết minh số 17 (iii))</i> | 3.312.335.000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Trả trước cho người bán | 328.478.511.439 | 86.593.026.069 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 29.648.720.310 | 25.837.573.593 |
| TỔNG CỘNG | 358.127.231.749 | 112.430.599.662 |
| Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn chiếm trên 10% tổng trả trước | | |
| <i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp</i> | <i>45.212.940.506</i> | <i>22.606.470.253</i> |
| <i>Trả trước cho một nhà thầu xây lắp khác</i> | <i>99.599.094.448</i> | <i>48.585.605.673</i> |

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Phải thu về cổ tức được chia (Thuyết minh số 17 (iv)) | 812.500.000.000 | - |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay | 416.978.337.044 | 639.420.892.966 |
| Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng | 64.987.352.686 | 73.944.329.170 |
| Phải thu các khoản chi hộ | 29.848.392.947 | 77.203.545.610 |
| Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i) | - | 1.500.000.000.000 |
| Phải thu đặt cọc mua cổ phần | - | 79.677.103.485 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 90.507.282.782 | 90.286.171.246 |
| TỔNG CỘNG | 1.414.821.365.459 | 2.460.532.042.477 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ khách hàng</i> | <i>201.760.179.540</i> | <i>2.070.171.423.563</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>1.213.061.185.919</i> | <i>390.360.618.914</i> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (22.000.000.000) | (23.492.612.302) |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Đối tượng nợ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> | |
|--|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị có thể thu hồi</i> |
| Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại (*) | 160.421.577.215 | 116.714.932.188 | 93.360.709.267 | 54.750.261.673 |
| Tổng giá trị các khoản phải thu khác | 48.237.781.121 | 26.237.781.121 | 110.176.595.300 | 86.683.982.998 |
| TỔNG CỘNG | 208.659.358.336 | 142.952.713.309 | 203.537.304.567 | 141.434.244.671 |

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

| | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| <i>Công ty Cổ phần Đại dương Thăng Long</i> | - | - | 79.677.103.485 | 79.677.103.485 |
| <i>Công ty Cổ phần BSC Việt Nam</i> | 28.052.522.215 | 6.052.522.215 | 28.052.522.215 | 6.052.522.215 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia</i> | 22.185.202.163 | 5.473.254.282 | 22.185.202.163 | 10.048.211.073 |

(*) Giá trị có thể thu hồi này bao gồm các khoản phải thu thương mại quá hạn với tổng giá trị 44 tỷ VND được đảm bảo thu hồi thông qua các khoản đặt cọc đã thu của khách hàng khi khách hàng bắt đầu hợp đồng thuê.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang | 1.179.964.738.806 | 541.519.759.031 |
| Thành phẩm bất động sản | 59.827.034.210 | 133.183.518.670 |
| Hàng tồn kho khác | 430.332.512 | 8.098.743.130 |
| TỔNG CỘNG | 1.240.222.105.528 | 682.802.020.831 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Ngắn hạn: | | |
| Chi phí bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao | 61.623.690.234 | 28.211.584.556 |
| Chi phí đầu tư máy móc, thiết bị | 14.739.325.650 | 17.649.087.093 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính | 12.820.755.771 | 14.733.341.776 |
| Chi phí sửa chữa lớn | 6.369.421.947 | 11.072.239.441 |
| Chi phí trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 2.488.075.546 | 22.367.438.971 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 25.982.256.298 | 40.095.125.803 |
| TỔNG CỘNG | 124.023.525.446 | 134.128.817.640 |
| Dài hạn: | | |
| Chi phí thuê mặt bằng trả trước (Thuyết minh số 34) | 1.100.740.682.554 | 1.117.445.762.026 |
| Công cụ, dụng cụ | 21.523.360.634 | 24.331.629.643 |
| Tiền thuê đất trả trước | 20.125.075.558 | 18.782.204.774 |
| Thu nhập cam kết | 17.058.525.408 | - |
| Chi phí hoa hồng môi giới cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại ("TTTTM") | 9.188.899.713 | 14.821.843.285 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 20.857.560.332 | 12.693.214.238 |
| TỔNG CỘNG | 1.189.494.104.199 | 1.188.074.653.966 |

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 472.358.241.832 | 1.471.459.114.037 |
| TỔNG CỘNG | 472.358.241.832 | 1.471.459.114.037 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Đặt cọc cho các bên khác (i) | 132.200.000.000 | 520.977.385.226 |
| Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 340.158.241.832 | 950.481.728.811 |

(i) Số dư cuối kỳ là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng dài hạn.

THUYẾT MINH BÁC CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Nguyên giá: | Nhà xưởng và vật kiến trúc | | | Máy móc và thiết bị | | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tài sản cố định khác | Đơn vị tính: VND | |
|--|----------------------------|------------------|--|------------------------|---------------|---------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------|
| | Số dư đầu kỳ | - Mua mới | - Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) | - Thanh lý, nhượng bán | Số dư cuối kỳ | | | | Số dư đầu kỳ | - Thanh lý, nhượng bán |
| Số dư đầu kỳ | 244.817.164.018 | 141.996.453.796 | | | 3.841.561.057 | 11.051.627.747 | 1.186.091.414 | 402.892.898.032 | | |
| - Mua mới | - | 5.446.330.657 | | | 130.621.976 | 2.707.223.524 | 283.000.000 | 8.567.176.157 | | |
| - Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) | (211.559.372.720) | (11.074.831.707) | | | (260.490.909) | (660.568.703) | - | (222.634.204.427) | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (10.197.965.488) | | | | | - | (11.119.025.100) | | |
| Số dư cuối kỳ | 33.257.791.298 | 126.169.987.258 | | | 3.711.692.124 | 13.098.282.568 | 1.469.091.414 | 177.706.844.662 | | |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 14.850.142.098 | 21.256.972.048 | | | 855.290.926 | 2.041.810.630 | 764.127.769 | 39.768.343.471 | | |
| - Khấu hao trong kỳ | 1.757.869.444 | 7.974.714.017 | | | 222.803.327 | 1.413.331.387 | 614.774.368 | 11.983.492.543 | | |
| - Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14) | (8.612.948.767) | (5.947.183.328) | | | (92.273.230) | (54.145.000) | - | (14.560.132.095) | | |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (2.032.354.740) | | | | | - | (2.178.772.970) | | |
| Số dư cuối kỳ | 7.995.062.775 | 21.252.147.997 | | | 985.821.023 | 3.400.997.017 | 1.378.902.137 | 35.012.930.949 | | |
| Giá trị còn lại: | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 229.967.021.920 | 120.739.481.748 | | | 2.986.270.131 | 9.009.817.117 | 421.963.645 | 363.124.554.561 | | |
| Số dư cuối kỳ | 25.262.728.523 | 104.917.839.261 | | | 2.725.871.101 | 9.697.285.551 | 90.189.277 | 142.693.913.713 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Số dư đầu kỳ | 42.542.425.931 |
| Mua mới | 862.511.471 |
| Số dư cuối kỳ | <u>43.404.937.402</u> |

Giá trị hao mòn lũy kế:

| | |
|------------------|----------------------|
| Số dư đầu kỳ | 6.427.471.433 |
| Hao mòn trong kỳ | 3.187.314.383 |
| Số dư cuối kỳ | <u>9.614.785.816</u> |

Giá trị còn lại:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Số dư đầu kỳ | <u>36.114.954.498</u> |
| Số dư cuối kỳ | <u>33.790.151.586</u> |

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Tổng cộng |
|--|-------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Nguyên giá: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 5.090.680.817.489 | 10.354.955.443.947 | 2.624.346.478.004 | 18.069.982.739.440 |
| - Xây dựng cơ bản hoàn thành | - | 350.845.366.695 | 124.259.675.986 | 475.105.042.681 |
| - Tăng do mua bất động sản đầu tư | 171.733.974.234 | 1.608.326.506.753 | 410.295.533.603 | 2.190.356.014.590 |
| - Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12) | 1.932.757.302 | 209.626.615.418 | 11.074.831.707 | 222.634.204.427 |
| - Phân loại sang hàng tồn kho | - | (33.302.430.726) | (3.476.732.837) | (36.779.163.563) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (16.284.331.119) | (5.741.059.260) | (22.025.390.379) |
| - Giảm do quyết toán hợp đồng | - | (63.328.325.776) | (43.299.940.029) | (106.628.265.805) |
| Số dư cuối kỳ | 5.264.347.549.025 | 12.410.838.845.192 | 3.117.458.787.174 | 20.792.645.181.391 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 287.244.847.663 | 579.071.077.495 | 624.971.042.618 | 1.491.286.967.776 |
| - Khấu hao trong kỳ | 54.518.240.275 | 189.637.157.885 | 121.978.082.501 | 366.133.480.661 |
| - Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12) | - | 9.977.114.588 | 4.583.017.505 | 14.560.132.093 |
| - Phân loại sang hàng tồn kho | - | (930.782.483) | (289.537.188) | (1.220.319.671) |
| Số dư cuối kỳ | 341.763.087.938 | 777.754.567.485 | 751.242.605.436 | 1.870.760.260.859 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 4.803.435.969.826 | 9.775.884.366.452 | 1.999.375.435.386 | 16.578.695.771.664 |
| Số dư cuối kỳ | 4.922.584.461.087 | 11.633.084.277.707 | 2.366.216.181.738 | 18.921.884.920.532 |

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư theo các báo cáo của đơn vị định giá độc lập như sau:

| <i>Bất động sản đầu tư</i> | <i>Tỷ VND</i> |
|------------------------------|---------------|
| Các TTTM Vincom Center | 16.508 |
| Các TTTM Vincom Mega Mall | 13.257 |
| Các TTTM Vincom Plaza | 7.481 |
| Các bất động sản đầu tư khác | 727 |

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và các công ty con được trình bày như Thuyết minh số 25, ngoài ra:

- ▶ Một phần tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Đồng Khởi tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, phát hành.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 27.3.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 36.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 23,9 tỷ VND (giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 1,6 tỷ VND). Chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 9,16% (giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 12%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các công ty con.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Dự án Vincom Center Trần Duy Hưng | 423.119.239.394 | 423.119.239.394 |
| Dự án Vincom Maximark Biên Hòa | 107.726.159.177 | 107.726.159.177 |
| Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh | 61.022.903.114 | 292.944.453.570 |
| Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa, Phú Yên | 53.954.740.457 | 58.746.857.709 |
| Dự án Vincom Plaza Trà Vinh | - | 139.556.964.057 |
| Dự án Vincom + Nam Long | - | 130.000.000.000 |
| Dự án Vincom Plaza Hậu Giang | - | 115.769.011.486 |
| Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long | - | 109.598.826.874 |
| Các dự án khác | 48.059.975.692 | 92.088.813.041 |
| TỔNG CỘNG | 693.883.017.834 | 1.469.550.325.308 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Đầu tư vào công ty liên kết | - | 4.029.021.936.688 |
| TỔNG CỘNG | - | 4.029.021.936.688 |

Tỷ lệ sở hữu trong công ty liên kết:

| <i>Tên công ty</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết</i> | |
|---|---|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”) | - | 32,5% |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| <i>Công ty Tân Liên Phát</i> | | |
| Số dư đầu kỳ | 4.029.021.936.688 | 3.648.451.948.540 |
| Lãi từ công ty liên kết trong kỳ | 539.870.358.463 | 1.072.879.670.253 |
| Công ty liên kết bán công ty con mất quyền kiểm soát (ii) | - | (86.879.953.461) |
| Công ty liên kết mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết (i) | 75.671.855.950 | - |
| Công ty liên kết mua công ty con dưới sự kiểm soát chung (v) | 113.925.315.742 | - |
| Cổ tức được chia trong kỳ (iv) | (812.500.000.000) | (260.000.000.000) |
| Bán công ty liên kết (iii) | (3.945.989.466.843) | - |
| Số dư cuối kỳ | - | 4.374.451.665.332 |

- (i) Vào ngày 14 tháng 4 năm 2017, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (“Công ty Cần Giờ”), một công ty con hiện hữu của Công ty Tân Liên Phát, đã tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành thêm 400.000.000 cổ phiếu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại thành phố Hồ Chí Minh (“Công ty Vicentra”). Sau đó, vào ngày 25 tháng 6 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua lại số cổ phiếu này từ Công ty Vicentra với tổng giá phí 4.000 tỷ VND, qua đó tăng tỷ lệ lợi ích của Công ty Tân Liên Phát trong Công ty Cần Giờ lên 99,05%. Giao dịch này được đánh giá là giao dịch công ty liên kết mua thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu của công ty liên kết, do vậy, phần chênh lệch giữa giá phí bỏ ra và tài sản thuần mua về được hạch toán làm tăng chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Tân Liên Phát với số tiền là 232,8 tỷ VND. Theo đó, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng lên một khoản là 75,6 tỷ VND tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (ii) Trong kỳ, do kết quả của một số giao dịch tái cấu trúc trong Tập đoàn, tỷ lệ sở hữu của Công ty Tân Liên Phát trong Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Công ty Vincommerce”), một công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, đã bị giảm và Công ty Vincommerce đã từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty Tân Liên Phát. Do vậy, phần quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh tại ngày mua Công ty Vincommerce được ghi nhận giảm trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Tân Liên Phát. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán giảm một khoản tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1);
- (iii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 32,5% cổ phần trong Công ty Tân Liên Phát cho Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast (“Công ty Vinfast”), một công ty trong cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.312 tỷ VND. Công ty đã thu được số tiền chuyển nhượng này trong tháng 8 năm 2017;
- (iv) Số phát sinh kỳ này là khoản cổ tức được chia theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Tân Liên Phát vào ngày 5 tháng 4 năm 2017;
- (v) Vào ngày 15 tháng 4 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát đã mua thêm 19,1% cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl với giá phí là 1.116,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinpearl trở thành công ty con của Công ty Tân Liên Phát.

Giao dịch này được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung, theo đó giá trị tài sản thuần của Công ty Cổ phần Vinpearl được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Phần chênh lệch giữa giá phí và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Vinpearl được ghi nhận vào quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Tân Liên Phát. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán tăng một khoản tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26.1).

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

| | Lợi thế thương mại từ hợp nhất | | | Tổng cộng |
|-------------------------|--|---|------------------|-----------------|
| | Công ty TNHH MTV Vincom Center Long Biên | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia | Công ty An Phong | |
| Nguyên giá: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 33.000.000.000 | 210.288.409.384 | 482.548.322.718 | 725.836.732.102 |
| Số dư cuối kỳ | 33.000.000.000 | 210.288.409.384 | 482.548.322.718 | 725.836.732.102 |
| Phân bổ lũy kế: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 12.069.863.015 | 33.701.384.795 | 55.536.311.837 | 101.307.559.647 |
| Phân bổ trong kỳ | 1.650.000.000 | 10.514.420.470 | 24.127.416.134 | 36.291.836.604 |
| Số dư cuối kỳ | 13.719.863.015 | 44.215.805.265 | 79.663.727.971 | 137.599.396.251 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 20.930.136.985 | 176.587.024.589 | 427.012.010.881 | 624.529.172.455 |
| Số dư cuối kỳ | 19.280.136.985 | 166.072.604.119 | 402.884.594.747 | 588.237.335.851 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

| | Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ | |
|--|--|------------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| Phải trả ngắn hạn cho người bán | 169.428.484.052 | 188.766.034.649 |
| Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 359.082.081.990 | 264.696.093.850 |
| TỔNG CỘNG | 528.510.566.042 | 453.462.128.499 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả: | | |
| <i>Phải trả Tập đoàn Vingroup - Công ty CP</i> | 215.298.529.784 | - |
| <i>Phải trả cho một nhà thầu xây lắp</i> | 52.509.252.891 | 20.868.578.561 |
| <i>Phải trả Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")</i> | 33.865.954.384 | 197.111.938.285 |
| <i>Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp</i> | 28.410.000.000 | 71.025.000.000 |

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán | 1.211.312.073.399 | 902.191.454.893 |
| Trả trước từ khách thuê mặt bằng trung tâm thương mại | 21.867.445.932 | 99.535.203.769 |
| TỔNG CỘNG | 1.233.179.519.331 | 1.001.726.658.662 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | - | 49.322.267.498 |
| <i>Trả trước từ người mua khác</i> | 1.233.179.519.331 | 952.404.391.164 |

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

| | Số đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Số cuối kỳ |
|--|-----------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 26.316.504.530 | 153.838.146.843 | (103.434.465.960) | 76.720.185.413 |
| Thuế giá trị gia tăng | 8.906.106.376 | 144.293.427.411 | (141.260.184.007) | 11.939.349.780 |
| Tiền sử dụng đất | 32.975.229.767 | 75.854.485.424 | (80.069.835.691) | 28.759.879.500 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.700.634.901 | 16.891.669.639 | (15.380.886.995) | 3.211.417.545 |
| Thuế và các khoản phải nộp khác | - | 844.983.893 | (841.689.052) | 3.294.841 |
| TỔNG CỘNG | 69.898.475.574 | 391.722.713.210 | (340.987.061.705) | 120.634.127.079 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa | 4.468.635.872 | 3.537.814.945 | (4.468.635.872) | 3.537.814.945 |
| Thuế khác | 2.847.727.580 | 2.292.204.109 | (903.699.837) | 4.236.231.852 |
| TỔNG CỘNG | 7.316.363.452 | 5.830.019.054 | (5.372.335.709) | 7.774.046.797 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Chi phí xây dựng trích trước | 429.252.715.248 | 211.709.597.709 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 112.734.354.174 | 60.508.494.372 |
| Chi phí điện, nước trích trước | 36.815.217.660 | 28.037.507.565 |
| Chi phí lương trích trước | 21.797.439.654 | 30.920.999.372 |
| Chi phí bán hàng trích trước | 11.581.872.476 | 15.154.411.297 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 21.482.292.961 | 56.450.148.045 |
| TỔNG CỘNG | 633.663.892.173 | 402.781.158.360 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i> | <i>633.663.892.173</i> | <i>357.005.535.838</i> |
| <i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>-</i> | <i>45.775.622.522</i> |

23. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Ngắn hạn | | |
| Cổ tức phải trả (Thuyết minh số 26.1) | 1.072.500.000.000 | - |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn | 739.174.558.559 | 407.427.912.627 |
| Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới | 117.196.896.342 | 166.011.036.845 |
| Quỹ bảo tri | 61.566.057.223 | 56.234.288.876 |
| Nhận đặt cọc sửa chữa, lắp đặt quầy hàng TTTM | 27.075.519.258 | - |
| Phải trả lại tiền đặt cọc của khách hàng do chuyển nhượng hợp đồng | - | 67.508.671.879 |
| Phải trả khác | 34.877.016.893 | 51.941.294.185 |
| TỔNG CỘNG | 2.052.390.048.275 | 749.123.204.412 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i> | <i>975.756.627.395</i> | <i>726.517.018.966</i> |
| <i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>1.076.633.420.880</i> | <i>22.606.185.446</i> |
| Dài hạn | | |
| Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng | 715.435.456.532 | 717.335.647.269 |
| Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới | (117.196.896.342) | (166.011.036.845) |
| TỔNG CỘNG | 598.238.560.190 | 551.324.610.424 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i> | <i>536.745.571.156</i> | <i>506.965.932.446</i> |
| <i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>61.492.989.034</i> | <i>44.358.677.978</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 26.918.940.730 | 36.729.973.600 |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 66.036.661.340 | 92.194.087.312 |
| TỔNG CỘNG | <u>92.955.602.070</u> | <u>128.924.060.912</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>41.000.000.019</i> | <i>47.319.592.970</i> |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i> | <i>51.955.602.051</i> | <i>81.604.467.942</i> |

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ

25.1 Vay và nợ ngắn hạn

| Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | Số phát sinh trong kỳ | | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | | Đơn vị tính: VND |
|---|---------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả | 6.470.632.184 | 6.470.632.184 | - | (2.499.632.184) | 3.971.000.000 | 3.971.000.000 | |
| Trái phiếu doanh nghiệp dài hạn đến hạn trả | - | - | 2.795.216.666.664 | - | 2.795.216.666.664 | 2.795.216.666.664 | |
| | 6.470.632.184 | 6.470.632.184 | 2.795.216.666.664 | (2.499.632.184) | 2.799.187.666.664 | 2.799.187.666.664 | |

(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 tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất cộng (+) biên độ 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay và nợ dài hạn

| Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | | Số phát sinh trong kỳ | | | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--|--|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | |
| | | | | | | | | | |
| Trái phiếu doanh nghiệp | 2.792.824.999.998 | 2.792.824.999.998 | 2.990.821.444.506 | (2.795.216.666.664) | 2.988.429.777.840 | 2.988.429.777.840 | 2.988.429.777.840 | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | 42.553.628.641 | 42.553.628.641 | 1.175.632.184 | - | 43.729.260.825 | 43.729.260.825 | 43.729.260.825 | | |
| Vay chuyển đổi từ các cổ đông ưu đãi | 455.800.000.000 | 455.800.000.000 | - | (400.000.000) | 455.400.000.000 | 455.400.000.000 | 455.400.000.000 | | |
| Vay từ các bên liên quan | 2.663.170.400.000 | 2.663.170.400.000 | - | (2.663.170.400.000) | - | - | - | | |
| TỔNG CỘNG | 5.954.349.028.639 | 5.954.349.028.639 | 2.991.997.076.690 | (5.458.787.066.664) | 3.487.559.038.665 | 3.487.559.038.665 | 3.487.559.038.665 | | |

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

25.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

| Ngân hàng | Số cuối kỳ | Ngày đáo hạn | Lãi suất |
|--|-----------------------|------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB") | 47.700.260.825 | | Lãi suất cố định 7% trong năm đầu tiên, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của ngân hàng VCB Bình Tây công bố cộng (+) biên độ 3%/năm |
| Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả | (3.971.000.000) | Tháng 7 năm 2025 | |
| TỔNG CỘNG | 43.729.260.825 | | |

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên bao gồm quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất là TTTM Vincom Maximark Quận 2 gồm các tầng 1, 2 và 3 thuộc dự án Chung cư cao cấp Homyland 2 tại Lô 29, số 307 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP Hồ Chí Minh và trang thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh siêu thị thuộc dự án đầu tư TTTM Vincom + Quận 2. Các tài sản này do Công ty Vincom Retail Miền Nam, một công ty con, sở hữu.

25.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp

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

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

25.2.3 Vay chuyển đổi từ các cổ đông ưu đãi

Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu và 5 triệu đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2014. Các khoản vay này chịu lãi suất 8,75%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ thành cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2017, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty. Thông tin chi tiết về thời hạn của các khoản vay này được trình bày trong Thuyết minh số 34.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 | 14.172.245.470.000 | 98.197.697.689 | 511.872.577.344 | 28.460.061.494 | 73.245.698.413 | 14.884.021.504.940 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 2.139.365.013.906 | - | 432.623.739 | 2.139.797.637.645 |
| - Tăng vốn | 2.799.140.950.000 | 1.690.294.564.980 | - | - | - | 4.489.435.514.980 |
| - Chia cổ tức | - | - | (278.572.874.915) | - | - | (278.572.874.915) |
| - Công ty liên kết thanh lý công ty con (Thuyết minh số 17) | - | - | - | (86.879.953.461) | - | (86.879.953.461) |
| - Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu | - | - | (7.216.995.071) | - | (27.383.004.929) | (34.600.000.000) |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 | 16.971.386.420.000 | 1.788.492.262.669 | 2.365.447.721.264 | (58.419.891.967) | 46.295.317.223 | 21.113.201.829.189 |
| Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 21.091.724.950.000 | 1.788.492.262.669 | 1.831.051.293.949 | (58.419.891.967) | 30.536.517.227 | 24.683.385.131.878 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 1.099.936.684.298 | - | 77.790.146 | 1.100.014.474.444 |
| - Chia cổ tức (*) | - | - | (1.072.500.000.000) | - | - | (1.072.500.000.000) |
| - Công ty liên kết mua công ty con dưới sự kiểm soát chung (Thuyết minh số 17) | - | - | - | 113.925.315.742 | - | 113.925.315.742 |
| - Công ty liên kết mua thêm lợi ích trong công ty con của công ty liên kết (Thuyết minh số 17) | - | - | 75.671.855.950 | - | - | 75.671.855.950 |
| - Thanh lý công ty liên kết | - | - | 113.925.315.742 | (113.925.315.742) | - | - |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 | 21.091.724.950.000 | 1.788.492.262.669 | 2.048.085.149.939 | (58.419.891.967) | 30.614.307.373 | 24.900.496.778.014 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

Vào ngày 15 tháng 6 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã phê duyệt việc chia bổ sung cổ tức ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền là 551 tỷ VND.

Toàn bộ số cổ tức nêu trên đã được chi trả trong tháng 8 năm 2017.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | | |
|---|---------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Tổng số | Cổ phiếu thường | Cổ phiếu ưu đãi | Tổng số | Cổ phiếu thường | Cổ phiếu ưu đãi |
| Vốn cổ phần đã phát hành | | | | | | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | 3.791.599.850.000 | 3.791.599.850.000 | - | 8.208.110.680.000 | 8.208.110.680.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng") | 4.416.510.830.000 | 4.416.510.830.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Hoàng Gia") | 3.059.398.000.000 | 3.059.398.000.000 | - | 3.059.398.000.000 | 3.059.398.000.000 | - |
| Warburg Pincus | 4.444.025.600.000 | 31.440.000 | 4.443.994.160.000 | 4.444.025.600.000 | 31.440.000 | 4.443.994.160.000 |
| Credit Suisse | 1.481.341.870.000 | 10.480.000 | 1.481.331.390.000 | 1.481.341.870.000 | 10.480.000 | 1.481.331.390.000 |
| Công ty Cổ phần Vinpearl Land ("Công ty Vinpearl Land") | 1.544.917.800.000 | 1.544.917.800.000 | - | 1.544.917.800.000 | 1.544.917.800.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội") | 2.353.931.000.000 | 2.353.931.000.000 | - | 2.353.931.000.000 | 2.353.931.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 21.091.724.950.000 | 15.166.399.400.000 | 5.925.325.550.000 | 21.091.724.950.000 | 15.166.399.400.000 | 5.925.325.550.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|---|--|--|
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số dư đầu kỳ | 21.091.724.950.000 | 14.172.245.470.000 |
| Vốn góp tăng trong kỳ | - | 2.799.140.950.000 |
| Số dư cuối kỳ | 21.091.724.950.000 | 16.971.386.420.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 1.072.500.000.000 | 278.572.874.915 |

26.4 Cổ tức

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|--|--|--|
| Cổ tức đã công bố trong kỳ | | |
| Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông | 521.543.913.848 | - |
| <i>Cổ tức cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 344 VND/cổ phiếu (cổ tức cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 0 VND/cổ phiếu)</i> | <i>521.543.913.848</i> | <i>-</i> |
| Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi | 550.956.086.152 | 278.572.874.915 |
| Cổ tức đã trả trong kỳ | - | - |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6 | | |
| Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi | 594.213.061.644 | 803.701.500.000 |

26.5 Cổ phiếu

| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> | |
|---|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| | <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 | | | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>1.516.639.940</i> | <i>15.166.399.400.000</i> | <i>1.516.639.940</i> | <i>15.166.399.400.000</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | <i>592.532.555</i> | <i>5.925.325.550.000</i> | <i>592.532.555</i> | <i>5.925.325.550.000</i> |
| Tổng cộng | 2.109.172.495 | 21.091.724.950.000 | 2.109.172.495 | 21.091.724.950.000 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | | | |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>1.516.639.940</i> | <i>15.166.399.400.000</i> | <i>1.516.639.940</i> | <i>15.166.399.400.000</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | <i>592.532.555</i> | <i>5.925.325.550.000</i> | <i>592.532.555</i> | <i>5.925.325.550.000</i> |
| Tổng cộng | 2.109.172.495 | 21.091.724.950.000 | 2.109.172.495 | 21.091.724.950.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 Cổ phiếu (tiếp theo)

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

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|---|--|--|
| Tổng doanh thu | 2.733.971.115.715 | 3.708.454.426.892 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 2.123.067.392.258 | 1.803.017.508.332 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 560.114.171.129 | 1.894.181.784.316 |
| Doanh thu khác | 50.789.552.328 | 11.255.134.244 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 2.733.971.115.715 | 3.708.454.426.892 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu với các bên liên quan | 488.803.576.867 | 796.176.852.187 |
| Doanh thu với các bên khác | 2.245.167.538.848 | 2.912.277.574.705 |

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|--|--|--|
| Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc | 290.557.147.474 | 288.682.391.139 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | - | 618.499.330.337 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 422.383.656 | 3.903.017.250 |
| TỔNG CỘNG | 290.979.531.130 | 911.084.738.726 |

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

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|---|--|--|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan (Thuyết minh 27.1) | 2.123.067.392.258 | 1.803.017.508.332 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập trong kỳ (Thuyết minh 28) | 1.027.412.303.024 | 813.742.647.789 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 1.027.412.303.024 | 813.742.647.789 |
| Giá vốn bất động sản chuyển nhượng | 286.211.466.056 | 1.486.188.582.038 |
| Giá vốn khác | 32.376.223.742 | 10.601.126.730 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.345.999.992.822</u> | <u>2.310.532.356.557</u> |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------------|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu | 261.300.233.784 | 728.048.830.714 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 3.218.111.173 | 2.391.666.666 |
| Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư | 633.654.466.844 | - |
| Chi phí tài chính khác | 175.258.153 | 1.443.416.423 |
| TỔNG CỘNG | <u>898.348.069.954</u> | <u>731.883.913.803</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí nhân viên | 27.539.304.651 | 29.013.141.343 |
| Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn | 40.140.632.502 | 22.248.309.842 |
| Chi phí marketing | 45.423.894.897 | 148.467.275.466 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 461.509.452 | 361.368.343 |
| Chi phí bán hàng khác | 1.068.282.316 | 943.973.546 |
| | <u>114.633.623.818</u> | <u>201.034.068.540</u> |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí nhân viên | 35.816.261.607 | 33.783.329.147 |
| Chi phí dịch vụ quản lý từ công ty mẹ | 28.625.693.240 | 64.565.972.840 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 39.121.582.559 | 37.329.081.349 |
| Chi phí dự phòng | 14.328.816.574 | 28.097.905.283 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.113.377.960 | 8.757.813.828 |
| Chi phí bán hàng khác | 19.091.237.588 | 13.480.391.670 |
| | <u>148.096.969.528</u> | <u>186.014.494.117</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>262.730.593.346</u> | <u>387.048.562.657</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|--|--|--|
| Chi phí nhân viên | 147.249.127.185 | 149.399.937.938 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 417.596.124.191 | 355.599.722.540 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 637.429.093.614 | 583.567.406.901 |
| Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản | 517.948.260.640 | 81.797.503.535 |
| Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính) | 120.244.775.122 | 122.825.269.797 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.840.467.380.752</u> | <u>1.293.189.840.711</u> |

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-------------------------------------|--|--|
| Thu nhập khác | 15.828.336.661 | 22.905.454.919 |
| Tiền phạt thu được | 12.175.342.380 | 13.688.277.978 |
| Lãi thanh lý tài sản | 2.159.601.820 | 6.619.797.787 |
| Các khoản khác | 1.493.392.461 | 2.597.379.154 |
| Chi phí khác | 36.347.315.618 | 13.463.038.664 |
| Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng | 35.012.590.110 | 12.440.375.787 |
| Lỗ thanh lý tài sản | 1.166.269.999 | 218.425.017 |
| Các khoản khác | 168.455.509 | 804.237.860 |
| LỖ/LỢI NHUẬN KHÁC | <u>(20.518.978.957)</u> | <u>9.442.416.255</u> |

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 20% lợi nhuận chịu thuế (giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 20%).

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
|-----------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 156.920.696.049 | 137.075.600.289 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (219.711.800.264) | (4.476.818.825) |
| TỔNG CỘNG | <u>(62.791.104.215)</u> | <u>132.598.781.464</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.037.223.370.229 | 2.272.396.419.109 |
| Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty và các công ty con | 207.444.674.046 | 454.479.283.822 |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán: | | |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 7.258.367.321 | 7.258.367.321 |
| Thay đổi cơ sở tính thuế của tài sản thuần của công ty con phát sinh từ việc sáp nhập công ty con này làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ngày mua công ty con | (216.079.356.597) | - |
| Chênh lệch lỗ từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty liên kết giữa báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng | 126.920.115.591 | - |
| Chênh lệch giá vốn báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất | 990.401.290 | 3.776.168.315 |
| Lãi từ việc thanh lý công ty con và mất quyền kiểm soát trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng | - | (61.603.001.995) |
| Phân bổ lỗ từ sáp nhập các công ty con | (18.867.144.532) | (11.011.499.426) |
| Phần lãi trong công ty liên kết | (107.974.071.693) | (214.575.934.051) |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (55.472.825.663) | (49.488.671.936) |
| Các khoản điều chỉnh khác | (7.011.263.978) | 3.764.069.414 |
| Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ hiện hành | (62.791.104.215) | 132.598.781.464 |

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | | Đơn vị tính: VND |
|--|--|---------------------------|------------------------|
| | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | | | |
| Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ | 1.805.852.480 | 2.051.566.120 | (245.713.640) |
| Chênh lệch khác | - | - | (1.876.690.438) |
| Tổng cộng | 1.805.852.480 | 2.051.566.120 | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty Công ty TNHH Trung tâm văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội | (41.209.128.362) | (41.649.016.587) | 439.888.225 |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty Khánh Gia | (10.606.588.822) | (10.635.532.701) | 28.943.879 |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty An Phong | (11.646.713.775) | (231.135.395.575) | 219.488.681.800 |
| Tổng cộng | (63.462.430.959) | (283.419.944.863) | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | | | 219.711.800.264 |

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty và các công ty con đã sử dụng hết khoản lỗ lũy kế từ kỳ trước để bù trừ với lợi nhuận phát sinh kỳ này.

Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả | Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả | Tiền cung cấp dịch vụ phải thu | Tiền cung cấp dịch vụ đã thu | Chi hộ phải thu | Chi hộ đã thu | Chi phí thuế TTTM | Đơn vị tính: VND |
|--|---|--|--|------------------------------------|------------------------------|--|--|------------------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ | (71.011.551.452) | 48.478.738.524 | | | | | | |
| Công ty Xây dựng Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn | (30.948.425.146) | 213.757.428.611 | | | | | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") | Công ty trong cùng Tập đoàn | | | 61.590.559.763 | (56.482.100.221) | | | | |
| Công ty Vincommerce Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom") | Công ty trong cùng Tập đoàn | (80.550.869.006) | 77.598.890.071 | 113.164.696.321 | (77.679.871.144) | 22.299.020.714 | | | |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty VinService") | Công ty trong cùng Tập đoàn | (41.369.644.758) | 17.416.362.065 | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái") | Công ty trong cùng Tập đoàn | | | | | | | | |
| Công ty Vinpearlland | Cổ đồng | (16.643.301.000) | | | | | | (49.855.572.435) | 16.705.079.472 |
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Lãi vay phải thu | Lãi vay đã thu | Đặt cọc cho mục đích đầu tư | Mua tài sản | Chuyển nhượng khoản đầu tư phải thu | Chuyển nhượng khoản đầu tư đã thu | Cổ tức phải thu | |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ Công ty trong cùng Tập đoàn | 195.540.576.929 | (180.403.480.091) | 486.073.055.304 | 1.255.259.885.405 | | | | |
| Công ty Vinfast | Công ty liên kết Công ty trong cùng Tập đoàn | | | | | 3.312.335.000.000 | | 812.500.000.000 | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | | | | | | (30.949.855.695) | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã cho các bên liên quan vay với lãi suất là 11% đến 13%/năm và không có tài sản đảm bảo (cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 13%/năm). Trong kỳ, Công ty và các công ty con cũng đi vay từ các bên liên quan với lãi suất là 8,1% - 13%/năm (cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 8,75%/năm – 13%/năm).

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã mua và bán hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan với giá được xác định dựa trên cơ sở thỏa thuận hàng kỳ.

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã nhận cung cấp dịch vụ quản lý từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ. Theo đó, chi phí quản lý được phân bổ dựa trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của Công ty và các công ty con.

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty và các công ty con không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2016: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Số dư công nợ với các bên liên quan

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|---|---------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1) | | | | |
| Công ty VinDS | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan | 22.705.034.027 | 25.981.642.060 |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu tiền cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan | 58.574.814.430 | 22.888.437.082 |
| Công ty Vinfast | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu bán hàng hóa | 22.299.020.714 | 839.839.471 |
| Công ty VinService | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu thanh lý khoản đầu tư | 3.312.335.000.000 | - |
| Các bên liên quan khác | | Phải thu thanh lý tài sản cố định | 11.301.698.290 | - |
| | | | 37.898.075.542 | 28.542.006.143 |
| | | | 3.465.113.643.003 | 78.251.924.756 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2) | | | | |
| Công ty Xây dựng Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn (Sau khi sáp nhập Công ty TNHH Vincom xây dựng 6) | Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ | 29.648.720.310 | 25.586.470.362 |
| Các bên liên quan khác | | | - | 251.103.231 |
| | | | 29.648.720.310 | 25.837.573.593 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau (tiếp theo):

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|--|---------------------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Lãi vay phải thu Phải thu chia sẻ lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác Phải thu khác | 249.087.186.522 22.525.743.802 3.831.448.500 | 236.829.752.116 - 8.133.524.984 |
| Công ty Xây dựng Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn (Sau khi sáp nhập Công ty TNHH Vincom xây dựng 6) | Lãi vay phải thu | 106.652.089.261 | 106.652.089.261 |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư Phải thu chi hộ Phải thu cổ tức | - 8.819.730.877 | 30.949.855.695 - |
| Công ty Tân Liên Phát | Công ty liên kết (đến ngày 30 tháng 6 năm 2017) | | 812.500.000.000 | - |
| Các bên liên quan khác | | Phải thu khác | 9.644.986.957 | 7.795.396.858 |
| | | | 1.213.061.185.919 | 390.360.618.914 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10) | | | | |
| Credit Suisse | Cổ đồng | Lãi vay trả trước | 512.000.849 | 5.591.859.743 |
| Warburg Pincus | Cổ đồng | Lãi vay trả trước | 1.536.002.546 | 16.775.579.228 |
| Các bên liên quan khác | | Chi phí trả trước khác | 440.072.151 | - |
| | | | 2.488.075.546 | 22.367.438.971 |
| Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh số 10) | | | | |
| Công ty Sinh Thái | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí thuê mặt bằng trả trước | 1.100.740.682.554 | 1.117.445.762.026 |
| | | | 1.100.740.682.554 | 1.117.445.762.026 |
| Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Đặt cọc hợp tác đầu tư | 340.158.241.832 | 950.481.728.811 |
| | | | 340.158.241.832 | 950.481.728.811 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|--|---|---|--|----------------------------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19) | | | | |
| Công ty Xây dựng Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn (trước đây là Công ty TNHH Vincom Xây dựng 1) | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 17.793.388.439 | 197.111.938.285 |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả Phải trả mua tài sản Chi hộ phải trả | 55.630.122.411 158.863.443.122 804.964.251 | 20.868.578.561 - 2.428.000 |
| Công ty Xây dựng Vincom | Công ty trong cùng Tập đoàn (Sau khi sáp nhập Công ty TNHH Vincom xây dựng 6) | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 28.713.489.557 | 25.586.470.362 |
| Công ty VinService | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 23.527.804.875 | - |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa phải trả | 28.291.384.088 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | - | 3.787.148.225 |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes | Công ty liên kết Công ty mẹ | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 16.731.367.185 | - |
| Công ty Vinpearlland | Cổ đồng | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả Phải trả khác | 16.643.301.000 | - |
| Các bên liên quan khác | | | 12.082.817.062 | 17.339.530.417 |
| | | | 359.082.081.990 | 264.696.093.850 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20) | | | | |
| Công ty Vinpearlland | Cổ đồng | Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ | - | 47.174.102.985 |
| Các bên liên quan khác | | | - | 2.148.164.513 |
| | | | - | 49.322.267.498 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22) | | | | |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Lãi vay phải trả Dịch vụ khác | - | 38.631.194.757 5.296.204 |
| Các bên liên quan khác | | | - | 7.139.131.561 |
| | | | - | 45.775.622.522 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|---|-----------------------------|--|--------------------------|---------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23) | | | | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM | - | 1.941.488.175 |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | Cổ tức phải trả | 130.385.978.462 | - |
| Công ty Nam Hà Nội | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 80.947.254.143 | - |
| Công ty Hoàng Gia | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 105.206.935.731 | - |
| Công ty Sài Đồng | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 151.875.490.226 | - |
| Công ty Vinpearlland | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 53.126.813.737 | - |
| Credit Suisse | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 137.739.381.925 | - |
| Warburg Pincus | Cổ đông | Cổ tức phải trả | 413.218.145.776 | - |
| Các bên liên quan khác | | | 4.133.420.880 | 20.664.697.271 |
| | | | 1.076.633.420.880 | 22.606.185.446 |
| Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23) | | | | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM | 45.549.813.609 | 19.185.488.583 |
| Các bên liên quan khác | | Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM | 15.943.175.425 | 25.173.189.395 |
| | | | 61.492.989.034 | 44.358.677.978 |
| Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Công ty Vincommerce | Công ty trong cùng Tập đoàn | Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê và các dịch vụ liên quan | 41.000.000.019 | 47.048.533.346 |
| Các bên liên quan khác | | | - | 271.059.624 |
| | | | 41.000.000.019 | 47.319.592.970 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

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

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

Phải thu về cho vay dài hạn

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | 2.613.600.000.000 | 2.613.600.000.000 | 13% | Tháng 1 năm 2019 |
| | | 2.613.600.000.000 | 2.613.600.000.000 | | |

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Vay dài hạn (Thuyết minh số 25.2)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn |
|----------------|-------------|---------------------------------|----------------|-------------------|
| Credit Suisse | Cổ đông | 56.925.000.000 | 8,75% | Tháng 6 năm 2019 |
| Warburg Pincus | Cổ đông | 56.925.000.000 | 8,75% | Tháng 10 năm 2019 |
| | | 341.550.000.000 | 8,75% | Tháng 1 năm 2019 |
| | | 455.400.000.000 | | |

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND | Lãi suất %/năm | Ngày đáo hạn |
|--|-------------|----------------------------------|----------------|-------------------|
| Vay dài hạn (Thuyết minh số 25.2) | | | | |
| Credit Suisse | Cổ đông | 56.975.000.000 | 8,75% | Tháng 6 năm 2019 |
| Warburg Pincus | Cổ đông | 56.975.000.000 | 8,75% | Tháng 10 năm 2019 |
| | | 341.850.000.000 | 8,75% | Tháng 1 năm 2019 |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ | 1.063.170.400.000 | 9,75% | Tháng 12 năm 2018 |
| | | 1.600.000.000.000 | 13% | Tháng 2 năm 2019 |
| | | 3.118.970.400.000 | | |

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------|---|----------------------|
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 | |
| | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | |
| Lương và thưởng | 6.113.775.808 | 4.778.692.817 |
| TỔNG CỘNG | 6.113.775.808 | 4.778.692.817 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
|---|--|--|
| <i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i> | | |
| Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13,14) | 381.304.287.587 | 319.307.885.935 |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18) | 36.291.836.604 | 36.291.836.605 |
| TỔNG CỘNG | <u>417.596.124.191</u> | <u>355.599.722.540</u> |
| <i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i> | | |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 32) | 993.331.821 | 6.401.372.770 |
| Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 17) | 539.870.358.463 | 1.072.879.670.253 |
| (Lỗ)/lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (633.654.466.844) | (633.654.466.844) | 618.499.330.337 |
| Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 27.2) | 290.557.147.474 | 288.682.391.139 |
| TỔNG CỘNG | <u>197.766.370.914</u> | <u>1.986.462.764.499</u> |
| <i>Mã số 21 – Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác</i> | | |
| Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 570.051.396.331 | 628.558.695.745 |
| Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng | 250.158.241.832 | 316.318.140.414 |
| TỔNG CỘNG | <u>820.209.638.163</u> | <u>944.876.836.159</u> |
| <i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i> | | |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con | 33.565.090.414 | 3.278.204.457.092 |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác | - | 6.000.000.000 |
| Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con | - | 15.020.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>33.565.090.414</u> | <u>3.299.224.457.092</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng các dự án bất động sản

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 ước tính là 1.966 tỷ VND.

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích TTTM theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Đến 1 năm | 3.195.963.995.134 | 2.665.467.939.789 |
| Từ 1-5 năm | 6.054.687.356.415 | 5.188.097.024.381 |
| Trên 5 năm | 4.512.095.547.045 | 3.448.873.887.348 |
| TỔNG CỘNG | <u>13.762.746.898.594</u> | <u>11.302.438.851.518</u> |

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Đến 1 năm | 81.009.496.618 | 75.104.433.288 |
| Từ 1-5 năm | 329.451.474.496 | 302.092.813.154 |
| Trên 5 năm | 2.037.536.767.312 | 2.054.969.149.113 |
| TỔNG CỘNG | <u>2.447.997.738.426</u> | <u>2.432.166.395.555</u> |

Cam kết nhận chuyển nhượng các dự án TTTM

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và đi thuê của Công ty An Phong (đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam)

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty An Phong, một công ty con trước đây của Công ty, và các đối tác doanh nghiệp, Công ty An Phong cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần tòa nhà Vincom Bà Triệu A&B

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này và các thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ sau đó, Công ty Vincom Retail Miền Bắc, công ty con, đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- ▶ Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers (“tòa nhà”) không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- ▶ Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của tòa nhà.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu và lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

| | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Hoạt động kinh doanh khác | Tổng cộng theo bộ phận | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| Doanh thu | | | | | | | |
| Doanh thu với bên ngoài | 560.114.171.129 | 2.123.067.392.258 | 50.789.552.328 | 2.733.971.115.715 | - | 2.733.971.115.715 | |
| Doanh thu giữa các bộ phận | - | - | 121.158.113.493 | 121.158.113.493 | (121.158.113.493) | - | |
| Tổng doanh thu thuần | 560.114.171.129 | 2.123.067.392.258 | 171.947.665.821 | 2.855.129.229.208 | (121.158.113.493) | 2.733.971.115.715 | |

Kết quả hoạt động kinh doanh

| | | | | | | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại) | - | (413.889.443.536) | (3.706.680.655) | (417.596.124.191) | - | (417.596.124.191) |
| Phần lãi trong công ty liên kết | 539.870.358.463 | - | - | 539.870.358.463 | - | 539.870.358.463 |
| Thu nhập trước thuế theo bộ phận | 759.586.111.652 | 890.379.695.762 | 27.260.891.945 | 1.677.226.699.359 | (640.003.329.130) | 1.037.223.370.229 |

Thông tin về doanh thu và lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

| | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Hoạt động kinh doanh khác | Tổng cộng theo bộ phận | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
| Doanh thu | | | | | | | |
| Doanh thu với bên ngoài | 1.894.181.784.316 | 1.803.017.508.332 | 11.255.134.244 | 3.708.454.426.892 | - | 3.708.454.426.892 | |
| Doanh thu giữa các bộ phận | - | - | 104.105.656.269 | 104.105.656.269 | (104.105.656.269) | - | |
| Tổng doanh thu thuần | 1.894.181.784.316 | 1.803.017.508.332 | 115.360.790.513 | 3.812.560.083.161 | (104.105.656.269) | 3.708.454.426.892 | |

Kết quả hoạt động kinh doanh

| | | | | | | |
|---|--------------------------|------------------------|----------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại) | - | (355.599.722.540) | - | (355.599.722.540) | - | (355.599.722.540) |
| Phần lãi trong công ty liên kết | 1.072.879.670.253 | - | - | 1.072.879.670.253 | - | 1.072.879.670.253 |
| Thu nhập trước thuế theo bộ phận | 1.294.788.335.227 | 788.964.842.704 | - | 2.083.753.177.931 | 188.643.241.178 | 2.272.396.419.109 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|---------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | <i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan</i> | <i>Hoạt động kinh doanh khác</i> | <i>Tổng cộng theo bộ phận</i> | <i>Điều chỉnh và loại trừ</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Tổng tài sản | 1.391.282.252.135 | 22.744.567.580.816 | 156.769.348.844 | 24.292.619.181.795 | 12.226.340.192.359 | 36.518.959.374.154 |
| Tổng nợ phải trả | 2.210.061.856.228 | 1.747.304.951.016 | 5.018.171.355 | 3.962.384.978.599 | 7.656.077.617.541 | 11.618.462.596.140 |
| Tài sản | | | | | | |
| Chi phí vốn tăng trong kỳ | - | 1.432.059.437.694 | | 1.432.059.437.694 | - | 1.432.059.437.694 |

Thông tin về một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | | |
|-----------------------------|--|---|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| | <i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan</i> | <i>Hoạt động kinh doanh khác</i> | <i>Tổng cộng theo bộ phận</i> | <i>Điều chỉnh và loại trừ</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Tổng tài sản | 6.492.611.964.233 | 21.888.111.865.761 | 788.163.136.040 | 29.168.886.966.034 | 5.130.262.790.914 | 34.299.149.756.948 |
| Tổng nợ phải trả | 1.862.548.321.608 | 1.342.505.178.677 | 36.064.549.153 | 3.241.118.049.438 | 6.374.646.575.632 | 9.615.764.625.070 |
| Tài sản | | | | | | |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 4.029.021.936.688 | - | - | 4.029.021.936.688 | - | 4.029.021.936.688 |
| Chi phí vốn tăng trong kỳ | - | 1.102.232.610.668 | 110.515.648.239 | 1.212.748.258.907 | - | 1.212.748.258.907 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Điều chỉnh và loại trừ

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

Điều chỉnh và loại trừ doanh thu

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|--------------------------|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm</i> | |
| | <i>2017</i> | <i>2016</i> |
| Thu nhập trước thuế theo bộ phận | 1.677.226.699.359 | 2.083.753.177.931 |
| Thu nhập trước thuế giữa các bộ phận | (12.115.811.349) | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 290.979.531.130 | 911.084.738.726 |
| Chi phí tài chính | (898.348.069.954) | (731.883.913.803) |
| Thu nhập khác | 15.828.336.661 | 22.905.454.919 |
| Chi phí khác | (36.347.315.618) | (13.463.038.664) |
| Tổng thu nhập trước thuế | 1.037.223.370.229 | 2.272.396.419.109 |

Điều chỉnh và loại trừ tài sản

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Tài sản theo bộ phận | 24.292.619.181.795 | 29.168.886.966.034 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 4.542.872.100.509 | 1.697.770.643.584 |
| Đầu tư ngắn hạn | 58.896.443.453 | - |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư | 3.680.029.692.439 | - |
| Phải thu về cổ tức được chia | 812.500.000.000 | - |
| Phải thu đặt cọc mua cổ phần của công ty con | - | 79.677.103.485 |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay | 416.978.337.044 | 639.420.892.966 |
| Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan | 2.488.075.546 | 22.367.438.971 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính | 12.820.755.771 | 14.733.341.776 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 76.574.888.320 | 53.325.440.560 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 7.774.046.797 | 7.316.363.452 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 2.613.600.000.000 | 2.613.600.000.000 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.805.852.480 | 2.051.566.120 |
| Tổng tài sản | 36.518.959.374.154 | 34.299.149.756.948 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Điều chỉnh và loại trừ nợ phải trả

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| Nợ phải trả theo bộ phận | 3.962.384.978.599 | 3.241.118.049.438 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 120.634.127.079 | 69.898.475.574 |
| Vay và nợ dài hạn | 3.487.559.038.665 | 5.954.349.028.639 |
| Vay ngắn hạn | 2.799.187.666.664 | 6.470.632.184 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 112.734.354.174 | 60.508.494.372 |
| Cổ tức phải trả | 1.072.500.000.000 | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 63.462.430.959 | 283.419.944.863 |
| Tổng nợ phải trả | <u>11.618.462.596.140</u> | <u>9.615.764.625.070</u> |

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|--|--|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng của Công ty | 1.099.936.684.298 | 2.139.365.013.906 |
| Cổ tức trả cho cổ đông ưu đãi | 550.957.527.701 | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 548.979.156.597 | 2.139.365.013.906 |
| Ảnh hưởng suy giảm: | | |
| Cổ tức trả cho cổ đông ưu đãi | (*) | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | 548.979.156.597 | 2.139.365.013.906 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.516.639.940 | 950.405.180 |
| Ảnh hưởng suy giảm: | | |
| Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi từ cổ phiếu ưu đãi | (*) | 209.015.694 |
| Cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm được chuyển đổi từ các khoản vay chuyển đổi | (*) | (*) |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.516.639.940 | 1.159.420.874 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 362 | 2.251 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 362 | 1.845 |

(*) Cổ phiếu ưu đãi và các khoản vay chuyển đổi phát hành bởi Công ty có tác động suy giảm ngược cho các kỳ báo cáo này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 11 tháng 7 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch chia 561 tỷ VND cổ tức cho các cổ đông ưu đãi, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện vào cùng ngày.

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

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

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua kế hoạch chia 33 tỷ VND cổ tức cho các cổ đông ưu đãi, và việc thanh toán cổ tức này đã được thực hiện vào cùng ngày.

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

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

Không có sự kiện nào khác 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Bùi Tiến Lực
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 19 tháng 9 năm 2017