



## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Thông tin về Công ty**

**Giấy Chứng nhận Đăng ký**  
**Doanh nghiệp số**

0105850244

ngày 11 tháng 4 năm 2012

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là ngày 2 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Giám đốc**

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

2-0  
HÁ  
Y T  
M  
HỒ

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

**Ban Kiểm soát**

Bà Đỗ Thị Quỳnh Trang  
Bà Nguyễn Thu Phương  
Bà Trần Thanh Tâm

Trưởng ban Kiểm soát  
Thành viên  
Thành viên

**Trụ sở đăng ký**

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

**Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH KPMG  
Việt Nam

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

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 52 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

  
Thay mặt Ban Giám đốc  
**Phạm Ngọc Thoa**  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019



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

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

### **Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 52.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của kiểm toán viên**

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

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

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



## Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Vincom Retail tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## Vấn đề khác

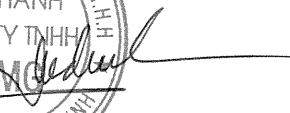
Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 4 năm 2018.

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

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00278-19-1



  
Hà Vũ Định

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0414-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Chang Hung Chun

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0863-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2019

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>6.838.572.933.335</b>	<b>10.053.540.030.968</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>2.051.375.051.337</b>	<b>760.077.481.166</b>
Tiền	111		401.375.051.337	690.077.481.166
Các khoản tương đương tiền	112		1.650.000.000.000	70.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>600.000.000.000</b>	<b>45.668.494.949</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	600.000.000.000	45.668.494.949
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.520.935.816.946</b>	<b>3.639.508.346.765</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	262.676.141.830	165.324.148.382
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		164.343.939.831	15.816.142.405
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	792.293.034.608	2.865.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	301.667.466.848	614.468.055.978
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	9	(44.766.171)	(22.000.000.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>772.329.923.216</b>	<b>371.619.052.064</b>
Hàng tồn kho	141		772.329.923.216	371.619.052.064
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.893.932.141.836</b>	<b>5.236.666.656.024</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	110.932.141.836	45.951.790.832
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	17.714.865.192
Tài sản ngắn hạn khác	155	11	1.783.000.000.000	5.173.000.000.000

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 01 – DN**

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>22.716.752.643.620</b>	<b>20.016.718.730.789</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.401.848.519.896</b>	<b>2.992.896.554.504</b>
Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	1.400.000.000.000	2.992.293.034.608
Phải thu dài hạn khác	216		1.848.519.896	603.519.896
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.849.794.128</b>	<b>31.672.450.398</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	12	3.686.031.175	856.660.498
Nguyên giá	222		5.087.619.557	1.566.707.541
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.401.588.382)	(710.047.043)
Tài sản cố định vô hình	227	13	24.163.762.953	30.815.789.900
Nguyên giá	228		40.169.622.437	40.988.199.187
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.005.859.484)	(10.172.409.287)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	14	<b>2.858.865.744.381</b>	<b>2.658.643.399.049</b>
Nguyên giá	231		3.145.229.576.086	2.827.323.203.720
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(286.363.831.705)	(168.679.804.671)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>371.761.813.203</b>	<b>89.164.183.334</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	371.761.813.203	89.164.183.334
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	5	<b>17.469.885.165.649</b>	<b>13.899.788.928.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		12.199.788.928.000	12.199.788.928.000
Đầu tư vào đơn vị khác	253		3.570.096.237.649	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>586.541.606.363</b>	<b>344.553.215.504</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	30.541.606.363	17.553.215.504
Tài sản dài hạn khác	268	11	556.000.000.000	327.000.000.000
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>29.555.325.576.955</b>	<b>30.070.258.761.757</b>

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



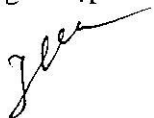
**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

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

	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>5.252.579.697.820</b>	<b>6.995.102.304.171</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.275.744.725.885</b>	<b>3.963.181.483.315</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	419.861.116.265	179.781.305.727
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	778.647.045.406	306.324.991.530
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	95.614.617.702	59.325.234.845
Phải trả người lao động	314		655.608.080	4.468.980.765
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	370.204.272.448	140.181.916.822
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21(a)	4.207.726.778	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	598.922.678.761	468.027.003.851
Trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	23(a)	-	2.797.608.333.330
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	7.631.660.445	7.463.716.445
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.976.834.971.935</b>	<b>3.031.920.820.856</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21(b)	107.774.004.138	-
Phải trả dài hạn khác	337	22(c)	271.845.523.323	35.584.709.706
Trái phiếu phát hành dài hạn	338	23(b)	2.597.215.444.474	2.996.336.111.150
<b>Vốn chủ sở hữu (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>24.302.745.879.135</b>	<b>23.075.156.457.586</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>25</b>	<b>24.302.745.879.135</b>	<b>23.075.156.457.586</b>
Vốn cổ phần	411	26	23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		23.288.184.100.000	19.010.787.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		46.983.098.907	4.324.379.868.907
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ (lỗ lũy kế)	421		967.578.680.228	(260.010.741.321)
- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước	421a		(260.010.741.321)	(702.516.205.695)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.227.589.421.549	442.505.464.374
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>29.555.325.576.955</b>	<b>30.070.258.761.757</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

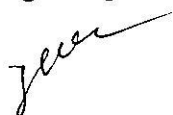
**Mẫu B 02 – DN**

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	1.526.303.455.726	891.556.548.023
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>1.526.303.455.726</b>	<b>891.556.548.023</b>
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	30	1.017.675.039.603	563.106.434.216
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>508.628.416.123</b>	<b>328.450.113.807</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	1.337.761.521.514	2.070.349.980.152
Chi phí tài chính	22	32	351.289.620.384	493.451.599.984
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>351.229.804.710</i>	<i>493.398.873.327</i>
Chi phí bán hàng	25	33	59.787.156.207	35.773.704.110
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	40.959.251.712	14.680.157.025
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>1.394.353.909.334</b>	<b>1.854.894.632.840</b>
Thu nhập khác	31		1.488.422.936	2.703.319.744
Chi phí khác	32		7.080.528.405	755.296.842
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(5.592.105.469)</b>	<b>1.948.022.902</b>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.388.761.803.865</b>	<b>1.856.842.655.742</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	161.172.382.316	152.783.129.724
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	36	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>1.227.589.421.549</b>	<b>1.704.059.526.018</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Phùng Thị Thanh

Người duyệt:



Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**  
**(Phương pháp gián tiếp)**

**Mẫu B 03 – DN**  
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>1.388.761.803.865</b>	<b>1.856.842.655.742</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Khấu hao và phân bổ	02		124.715.130.888	101.958.704.454
Các khoản dự phòng	03		212.710.171	10.202.579.391
Lãi từ các hoạt động đầu tư	05		(1.337.538.321.396)	(2.070.349.980.152)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06		351.229.804.710	493.398.873.327
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>527.381.128.238</b>	<b>392.052.832.762</b>
Biến động các khoản phải thu và tài sản khác	09		(121.103.666.225)	156.891.703.918
Biến động hàng tồn kho	10		(396.039.776.774)	(53.258.120.955)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		1.259.549.613.350	156.832.537.381
Biến động chi phí trả trước	12		(77.908.867.452)	11.273.049.469
			<b>1.191.878.431.137</b>	<b>663.792.002.575</b>
Tiền lãi vay đã trả	14		(360.206.111.111)	(415.184.345.530)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(172.216.370.647)	(117.703.612.166)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>659.455.949.379</b>	<b>130.904.044.879</b>

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)**

**Mẫu B 03 – DN**

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

	<b>Mã</b>	<b>Thuyết</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>số</b>	<b>minh</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(1.160.328.843.207)	(5.796.629.625.779)
Tiền thu lại khoản đặt cọc cho mục đích đầu tư	21		585.000.000.000	-
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		1.529.653.760	-
Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	23		(50.000.000.000)	(4.310.668.494.949)
Tiền thu bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.574.694.088.166
Tiền thu hồi cho vay và rút tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	24		2.936.384.959.052	8.799.288.499.007
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.000.000.000)	(7.500.000.000.000)
Tiền thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		100.000.000.000	3.543.335.000.000
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		1.420.255.851.187	2.437.971.114.134
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.831.841.620.792</b>	<b>(1.252.009.419.421)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(250.013.762)
Tiền thu từ đi vay	33		-	2.995.603.333.333
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.200.000.000.000)	(1.063.170.400.000)
Cổ tức đã trả	36		-	(1.261.554.061.644)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3.200.000.000.000)</b>	<b>670.628.857.927</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>1.291.297.570.171</b>	<b>(450.476.516.615)</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>760.077.481.166</b>	<b>1.210.553.997.781</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>2.051.375.051.337</b>	<b>760.077.481.166</b>

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



Phạm Ngọc Thoa  
Giám đốc Tài chính

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

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**Mẫu B 09 – DN**

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

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

## **1. Đơn vị báo cáo**

### **(a) Hình thức sở hữu vốn**

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

### **(b) Hoạt động chính**

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

### **(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh**

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

### **(d) Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 981 nhân viên (1/1/2018: 115 nhân viên).

## **2. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

### **(a) Tuyên bố về tuân thủ**

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

Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất để ngày 25 tháng 3 năm 2019. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

**(b) Cơ sở đo lường**

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

**(c) Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

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

**3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu**

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

**(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

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

**(b) Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

#### **(c) Các khoản đầu tư**

##### **(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

##### **(ii) Đầu tư vào công ty con**

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

#### **(d) Các khoản phải thu**

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

#### **(e) Hàng tồn kho**

##### **(i) Hàng tồn kho bất động sản**

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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





## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

#### **(h) Bất động sản đầu tư**

##### ***Bất động sản đầu tư cho thuê***

##### ***Nguyên giá***

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

##### ***Khấu hao***

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

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

#### **(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **(j) Chi phí trả trước**

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

#### **(i) Chi phí đất trả trước**

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty và các công ty con đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo các quy định hiện hành của Bộ Tài chính và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

#### **(ii) Công cụ và dụng cụ**

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường và không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian không quá 3 năm.

#### **(iii) Chi phí hoa hồng**

Chi phí hoa hồng liên quan trực tiếp đến việc bán hàng tồn kho bất động sản và môi giới trung tâm thương mại được vốn hóa vào tài khoản chi phí trả trước trong bảng cân đối kế toán riêng và sau đó được ghi nhận vào chi phí khi Công ty ghi nhận doanh thu từ việc bán tài sản tồn kho và cho thuê trung tâm thương mại liên quan.

#### **(iv) Chi phí sửa chữa lớn**

Chi phí sửa chữa lớn bao gồm chi phí sửa chữa và bảo trì trả trước được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng thông thường trong thời hạn 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc nâng cấp.

#### **(k) Phải trả người bán và phải trả khác**

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

#### **(l) Dự phòng**

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

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

Việc cung cấp dịch vụ bảo hành liên quan đến các căn hộ thiết kế sẵn và nhà phố thương mại đã bán. Dịch vụ bảo hành được lập dựa trên các ước tính có được từ các dữ liệu quá khứ của chi phí sửa chữa trước đây liên quan đến căn hộ và nhà phố thương mại đã bán.

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

Vốn cổ phần được ghi nhận theo giá phát hành không bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế. Các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

#### (n) Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

#### (o) Thuế

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

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

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

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

#### (p) Doanh thu và thu nhập khác

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

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

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

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

## **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

### **Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

#### **(iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

#### **(iv) Thu nhập từ tiền lãi**

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

#### **(v) Thu nhập từ cổ tức**

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

#### **(q) Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê.*

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

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê. Các khoản chiết khấu tiền thuê (nếu có) được ghi nhận giảm doanh thu cho thuê.

#### **(r) Chi phí đi vay**

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

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

#### (s) Các bên liên quan

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

#### 4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền gửi ngân hàng	401.316.111.544	690.049.443.164
Tiền đang chuyển	58.939.793	28.038.002
Các khoản tương đương tiền	1.650.000.000.000	70.000.000.000
	<hr/>	<hr/>
	2.051.375.051.337	760.077.481.166

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5,3%/năm đến 5,5%/năm (1/1/2018: các khoản tiền gửi bằng VND với kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và được hưởng lãi suất 5,5%/năm).

#### 5. Đầu tư tài chính

##### (a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	600.000.000.000	45.668.494.949
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn</b>		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	1.700.000.000.000	1.700.000.000.000

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng và được hưởng lãi suất 6%/năm (2017: 6,4%/năm).

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn phản ánh khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 36 tháng và được hưởng lãi suất 7,1%/năm (2017: 7,1%/năm).

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

**(b) Đầu tư vào công ty con**

	31/12/2018				1/1/2018			
	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý	Số cổ phiếu	% lợi ích kinh tế và quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư góp vốn vào:</b>								
<i>Các công ty con</i>								
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	(*)	100%	5.779.000.000.000	(**)	(*)	100%	5.779.000.000.000	(**)
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	(*)	100%	5.858.780.000.000	(**)	(*)	100%	5.858.780.000.000	(**)
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	34.240.000	97,27%	562.008.928.000	(**)	34.240.000	97,83%	562.008.928.000	(**)
			12.199.788.928.000				12.199.788.928.000	
<i>Các đơn vị khác</i>								
▪ Đầu tư góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh 5(c))			3.569.096.237.649				-	
▪ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	100.000	5%	1.000.000.000	(**)	-	-	-	-
			3.570.096.237.649				-	
			15.769.885.165.649				12.199.788.928.000	

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN**

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

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

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

Thông tin chi tiết của công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được mô tả như sau:

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

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

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(c) Đầu tư dài hạn khác**

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản vốn góp vào các thỏa thuận hợp tác kinh doanh với số tiền là 3.570 tỷ VND (1/1/2018: không) cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và các công ty có liên quan (sau đây gọi tắt là “các đối tác đầu tư”), cho mục đích phát triển cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Trong năm, các trung tâm thương mại này đã hoàn thành và sẵn sàng cho hoạt động thương mại. Các bên đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh cho những trung tâm thương mại này để Công ty có quyền kiểm soát, quản lý vận hành và khai thác trung tâm thương mại, và chia sẻ lại một phần lợi nhuận trước thuế từ việc vận hành các trung tâm thương mại cho đối tác.

**6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	100.000.000.000
Phải thu từ cho thuê bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan	128.894.000.428	16.211.036.275
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	101.005.174.006	33.097.839.916
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	32.776.967.396	16.015.272.191
	<hr/>	<hr/>
	262.676.141.830	165.324.148.382
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	28.953.975.056	25.570.511.427
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	40.827.329.272	9.694.502.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	31.917.735.963	48.695.548
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp	-	100.000.000.000
Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp cho khoản thuê dài hạn	76.904.162.177	-
Các khách hàng khác	84.072.939.362	30.010.439.276
	<hr/>	<hr/>
	262.676.141.830	165.324.148.382
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>		
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	28.953.975.056	25.570.511.427
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	40.827.329.272	9.694.502.131
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	31.917.735.963	48.695.548
<b>Các bên liên quan khác</b>		
▪ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	11.497.080.362	3.003.375.833
▪ Các công ty liên quan khác	10.895.458.152	1.957.380.785
	124.091.578.805	40.274.465.724
	124.091.578.805	40.274.465.724

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

	<b>Lãi suất năm</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>			
▪ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	13%	-	2.613.600.000.000
<b>Các công ty con</b>			
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	9%-10%	792.293.034.608	152.300.000.000
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	9%	-	100.000.000.000
		792.293.034.608	2.865.900.000.000
		792.293.034.608	2.865.900.000.000

**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	<b>Năm đáo hạn</b>	<b>Lãi suất năm</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>				
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	2019-2022	8,1%-9,8%	500.000.000.000	1.292.293.034.608
▪ Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	2019-2022	8,1%-9,8%	900.000.000.000	1.700.000.000.000
			1.400.000.000.000	2.992.293.034.608
			1.400.000.000.000	2.992.293.034.608

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Phải thu ngắn hạn khác****(a) Phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, ký quỹ và cho vay khác	172.690.127.751	274.391.642.755
Phải thu các khoản chi hộ	56.000.584.831	301.519.809.693
Đặt cọc đấu thầu đất xây dựng trung tâm thương mại	39.000.332.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	33.976.422.266	38.556.603.530
	<hr/>	<hr/>
	301.667.466.848	614.468.055.978
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	88.584.531.990	111.849.506.310
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	11.331.800.962	101.415.278.528
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	59.946.974.428	20.551.973.977
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	704.010.248	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	615.382.601	152.006.580
Các công ty liên quan khác	39.528.504.722	35.043.681.815
	<hr/>	<hr/>
	200.711.204.951	269.012.447.210
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***9. Nợ xấu và nợ khó đòi**

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

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	22.000.000.000	22.000.000.000
Tăng dự phòng trong năm	44.766.171	-
Sử dụng trong năm	(22.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	44.766.171	22.000.000.000

**10. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2018</b>		<b>1/1/2018</b>	
	<b>Giá gốc</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>	<b>Giá gốc</b> <b>VND</b>	<b>Dự phòng</b> <b>VND</b>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	2.025.507.699	-	28.281.038.572	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	769.200.069.102	-	343.338.013.492	-
Hàng tồn kho khác	1.104.346.415	-	-	-
	772.329.923.216	-	371.619.052.064	-

Biến động hàng tồn kho trong năm như sau:

	<b>2018</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	371.619.052.064
Tăng trong năm	746.496.892.040
Chuyển từ bất động sản đầu tư	4.671.094.378
Bất động sản đã bán trong năm	(351.561.461.681)
Biến động hàng tồn kho khác	1.104.346.415
Số dư cuối năm	772.329.923.216

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***11. Tài sản khác**

	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	1.783.000.000.000	5.173.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>		
Đặt cọc cho các bên liên quan vì mục đích đầu tư	414.000.000.000	327.000.000.000
Đặt cọc cho một bên thứ ba vì mục đích đầu tư	142.000.000.000	-
	<b>556.000.000.000</b>	<b>327.000.000.000</b>
	<b>2.339.000.000.000</b>	<b>5.500.000.000.000</b>

Đây là các khoản đặt cọc cho một bên thứ ba và cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, và một số công ty liên quan (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Các khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các cấu phần trung tâm thương mại trong tài sản của họ hoặc trao quyền ưu tiên mua các trung tâm thương mại cho Công ty.

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

	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>
<b>Công ty mẹ</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	1.933.000.000.000	3.554.000.000.000
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	-	1.571.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	-	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinpearl	-	86.000.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	163.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	101.000.000.000	101.000.000.000
	<b>2.197.000.000.000</b>	<b>5.500.000.000.000</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Tài sản cố định hữu hình**

	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Thiết bị văn phòng VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	225.688.000	966.427.068	374.592.473	1.566.707.541
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	5.004.497.601	451.371.100	5.455.868.701
Thanh lý	-	(1.873.996.685)	-	(1.873.996.685)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(60.960.000)	-	(60.960.000)
Số dư cuối năm	225.688.000	4.035.967.984	825.963.573	5.087.619.557
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	94.108.804	409.988.138	205.950.101	710.047.043
Khấu hao trong năm	45.137.600	645.596.406	123.035.729	813.769.735
Thanh lý	-	(121.142.807)	-	(121.142.807)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(1.085.589)	-	(1.085.589)
Số dư cuối năm	139.246.404	933.356.148	328.985.830	1.401.588.382
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	131.579.196	556.438.930	168.642.372	856.660.498
Số dư cuối năm	86.441.596	3.102.611.836	496.977.743	3.686.031.175

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Tài sản cố định vô hình**

	<b>Phần mềm vi tính VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	40.988.199.187
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	95.050.000
Giảm khác	(913.626.750)
	<hr/>
Số dư cuối năm	40.169.622.437
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	10.172.409.287
Khấu hao trong năm	6.189.575.888
Giảm khác	(356.125.691)
	<hr/>
Số dư cuối năm	16.005.859.484
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số dư đầu năm	30.815.789.900
Số dư cuối năm	24.163.762.953
	<hr/> <hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Bất động sản đầu tư**

	<b>Quyền sử dụng đất có thời hạn VND</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc VND</b>	<b>Máy móc và thiết bị VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	191.249.096.106	2.200.053.541.286	436.020.566.328	2.827.323.203.720
Tăng trong năm	-	525.208.982	-	525.208.982
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	167.665.194.871	154.414.821.122	322.080.015.993
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(3.569.736.262)	(1.129.116.347)	(4.698.852.609)
Phân loại lại	-	4.861.606.903	(4.861.606.903)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>191.249.096.106</b>	<b>2.369.535.815.780</b>	<b>584.444.664.200</b>	<b>3.145.229.576.086</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	8.360.701.841	103.887.058.757	56.432.044.073	168.679.804.671
Khấu hao trong năm	3.833.779.751	66.865.938.276	47.012.067.238	117.711.785.265
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(18.468.012)	(9.290.219)	(27.758.231)
Phân loại lại	265.491.465	666.400.442	(931.891.907)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.459.973.057</b>	<b>171.400.929.463</b>	<b>102.502.929.185</b>	<b>286.363.831.705</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	182.888.394.265	2.096.166.482.529	379.588.522.255	2.658.643.399.049
Số dư cuối năm	178.789.123.049	2.198.134.886.317	481.941.735.015	2.858.865.744.381

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Công ty sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho trái phiếu của Công ty được trình bày tại Thuyết minh số 23.

**15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2018 VND</b>
Số dư đầu năm	89.164.183.334
Tăng trong năm	610.228.564.563
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(5.455.868.701)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(95.050.000)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(322.080.015.993)
	<hr/>
Số dư cuối năm	371.761.813.203
	<hr/> <hr/>

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

	<b>31/12/2018 VND</b>	<b>1/1/2018 VND</b>
Dự án Vincom Plaza Long An	-	79.336.902.897
Dự án Vincom Bắc Kạn	66.429.737.371	-
Dự án Vincom Hòa Bình	62.624.304.567	-
Dự án Vincom Móng Cái	88.580.996.854	-
Dự án Vincom Dĩ An, Bình Dương	79.358.196.364	-
Các dự án khác	74.768.578.047	9.827.280.437
	<hr/>	<hr/>
	371.761.813.203	89.164.183.334
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 4,5 tỷ VND (2017: 25,7 tỷ VND).



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

**16. Chi phí trả trước**

**(a) Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí hoa hồng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	54.766.028.211	21.144.833.151
Chi phí đầu tư các dự án	21.878.755.341	13.907.685.928
Tiền thuê đất trả trước	17.197.080.404	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.090.277.880	10.899.271.753
	<hr/>	<hr/>
	110.932.141.836	45.951.790.832
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>Tiền thuê đất VND</b>	<b>Công cụ, dụng cụ VND</b>	<b>Chi phí sửa chữa lớn VND</b>	<b>Chi phí khác VND</b>	<b>Tổng VND</b>
Số dư đầu năm	13.758.356.533	1.825.570.947	422.295.125	1.546.992.899	17.553.215.504
Tăng trong năm	6.749.611.326	12.848.229.168	10.929.254.882	9.416.972.256	39.944.067.632
Phân bổ trong năm	(3.071.619.763)	(2.229.354.014)	(281.530.083)	(1.420.639.546)	(7.003.143.406)
Thanh lý	-	(2.516.185.271)	-	-	(2.516.185.271)
Phân loại lại	-	(950.021.875)	-	950.021.875	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(17.436.348.096)	-	-	-	(17.436.348.096)
Số dư cuối năm	-	8.978.238.955	11.070.019.924	10.493.347.484	30.541.606.363

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***17. Phải trả người bán ngắn hạn****(a) Phải trả người bán ngắn hạn chi tiết theo nhà cung cấp lớn**

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	103.972.908.784	103.972.908.784	57.523.501.967	57.523.501.967
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	233.894.057.678	233.894.057.678	1.590.576.173	1.590.576.173
Các nhà cung cấp khác	81.994.149.803	81.994.149.803	61.442.218.459	61.442.218.459
	419.861.116.265	419.861.116.265	179.781.305.727	179.781.305.727

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Các công ty con</b>				
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	404.055.833	404.055.833	-	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	266.624.143	266.624.143	-	-
<b>Các bên liên quan khác</b>				
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	103.972.908.784	103.972.908.784	57.523.501.967	57.523.501.967
Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)	233.894.057.678	233.894.057.678	1.590.576.173	1.590.576.173
Các bên liên quan khác	10.636.361.415	-	22.536.609.825	22.536.609.825
	349.174.007.853	349.174.007.853	140.875.697.093	140.875.697.093

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	775.031.242.203	286.634.067.742
Trả trước khác	3.615.803.203	19.690.923.788
	<hr/>	<hr/>
	778.647.045.406	306.324.991.530
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các bên liên quan khác	-	17.388.277.649
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>1/1/2018</b> <b>VND</b>	<b>Số phải nộp</b> <b>trong năm</b> <b>VND</b>	<b>Số đã nộp</b> <b>trong năm</b> <b>VND</b>	<b>Cán trừ</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2018</b> <b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	119.485.553	201.985.120.775	(67.417.474.585)	(129.073.054.705)	5.614.077.038
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.211.985.667	161.172.382.316	(172.216.370.647)	4.880.669.267	26.048.666.603
Thuế thu nhập cá nhân	1.482.584.192	26.580.223.343	(26.108.933.474)	-	1.953.874.061
Tiền thuê đất và tiền sử dụng đất	-	320.997.249.810	(258.999.249.810)	-	61.998.000.000
Các loại thuế khác	25.511.179.433	455.943.736	(25.967.123.169)	-	-
	<b>59.325.234.845</b>	<b>711.190.919.980</b>	<b>(550.709.151.685)</b>	<b>(124.192.385.438)</b>	<b>95.614.617.702</b>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***20. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi vay phải trả và lãi trái phiếu	85.198.658.465	89.444.237.641
Chi phí hoa hồng và môi giới phải trả	49.601.971.283	20.307.751.026
Chi phí xây dựng trích trước	178.419.567.991	11.827.655.144
Chi phí phải trả khác	56.984.074.709	18.602.273.011
	<hr/>	<hr/>
	370.204.272.448	140.181.916.822
	<hr/>	<hr/>

**Chi phí phải trả ngắn hạn chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các bên liên quan khác	1.787.052.444	109.335.600
	<hr/>	<hr/>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.998.267.158	-
Phần doanh thu chưa thực hiện dài hạn sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	2.209.459.620	-
	<hr/>	<hr/>
	4.207.726.778	-
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	109.983.463.758	-
Phần doanh thu sẽ được thực hiện trong vòng 12 tháng	(2.209.459.620)	-
	<hr/>	<hr/>
Phần doanh thu sẽ được thực hiện sau 12 tháng	107.774.004.138	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**22. Phải trả khác****(a) Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	236.820.272.735	60.449.618.722
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc và vay vốn	318.243.355.649	76.470.528.859
Chi phí tư vấn, môi giới và bảo lãnh liên quan đến việc chào bán cổ phần	-	261.545.549.247
Đặt cọc thuê văn phòng và nhà phố thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	19.281.590.901	15.881.361.879
Kinh phí bảo trì các căn hộ đã bàn giao	-	46.915.455.112
Phải trả khác	24.577.459.476	6.764.490.032
	<hr/>	<hr/>
	598.922.678.761	468.027.003.851
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Phải trả ngắn hạn khác chi tiết theo các bên liên quan**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các công ty con</b>		
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	193.353.107.341	41.839.677.789
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	47.532.368.144	18.984.529.848
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	243.193.550	-
<b>Các bên liên quan khác</b>		
Các bên liên quan khác	295.390.051	2.587.986.765
	<hr/> 241.424.059.086	<hr/> 63.412.194.402

**(c) Phải trả dài hạn khác**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại	291.127.114.224	51.466.071.585
Đặt cọc thuê mặt bằng trung tâm thương mại phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(19.281.590.901)	(15.881.361.879)
	<hr/> 271.845.523.323	<hr/> 35.584.709.706

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả các bên liên quan khác	10.035.764.934	3.152.875.613



**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

**23. Trái phiếu phát hành**

**(a) Trái phiếu phát hành ngắn hạn**

	1/1/2018		Biến động trong năm		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trái phiếu đáo hạn trong vòng 12 tháng	2.797.608.333.330	2.797.608.333.330	2.391.666.670	(2.800.000.000.000)	-	-

---

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(b) Trái phiếu phát hành dài hạn**

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trái phiếu thường	2.597.215.444.474	2.996.336.111.150

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

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

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

**24. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Dự phòng phải trả ngắn hạn thể hiện số dư dự phòng bảo hành cho diện tích thương mại và nhà phố thương mại.

Biến động của dự phòng phải trả ngắn hạn trong năm như sau:

	<b>2018</b>
	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	7.463.716.445
Dự phòng trong năm	167.944.000
Số dư cuối năm	7.631.660.445

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)**

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

**25. Thay đổi vốn chủ sở hữu**

	<b>Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết VND</b>	<b>Cổ phần ưu đãi VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017</b>	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	1.788.492.262.669	(702.516.205.695)	22.177.701.006.974
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.704.059.526.018	1.704.059.526.018
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu ưu đãi	-	419.200.000.000	36.000.000.000	-	455.200.000.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	(2.500.137.620.000)	2.499.887.606.238	-	(250.013.762)
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	3.844.387.930.000	(3.844.387.930.000)	-	-	-
Cổ tức	-	-	-	(1.261.554.061.644)	(1.261.554.061.644)
<b>Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018</b>	19.010.787.330.000	-	4.324.379.868.907	(260.010.741.321)	23.075.156.457.586
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.227.589.421.549	1.227.589.421.549
Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 27)	4.277.396.770.000	-	(4.277.396.770.000)	-	-
<b>Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	23.288.184.100.000	-	46.983.098.907	967.578.680.228	24.302.745.879.135

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

## 26. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
<b>Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
<b>Vốn cổ phần hiện đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	-	46.983.098.907	-	4.324.379.868.907

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	1.901.078.733	19.010.787.330.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000
Phát hành vốn cổ phần từ thặng dư vốn	427.739.677	4.277.396.770.000	-	-
Số dư cuối năm	2.328.818.410	23.288.184.100.000	1.901.078.733	19.010.787.330.000

## 27. Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu

Vào ngày 15 tháng 8 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã quyết định tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu bằng cách phát hành cổ phiếu phổ thông mới cho các cổ đông hiện hữu từ thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ 225 cổ phiếu mới cho mỗi 1.000 cổ phiếu hiện có. Tổng giá trị phát hành cổ phiếu theo mệnh giá là 4.277 tỷ VND, tương đương với 427.739.677 cổ phiếu phổ thông mới.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán****(a) Cam kết thuê***Các cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên cho thuê*

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	674.931.948.751	248.515.604.726
Trong vòng 2 đến 5 năm	1.639.456.594.669	575.834.089.024
Sau 5 năm	1.115.741.232.965	286.571.979.078
	<hr/>	<hr/>
	3.430.129.776.385	1.110.921.672.828
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động. Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	<b>31/12/2018</b>	<b>1/1/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng 1 năm	8.842.379.400	10.347.461.910
Trong vòng 2 đến 5 năm	35.369.517.600	41.389.847.640
Sau 5 năm	490.171.263.488	560.871.032.597
	<hr/>	<hr/>
	534.383.160.488	612.608.342.147
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**(b) Cam kết chi tiêu vốn**

Công ty đã ký các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 964 tỷ VND (1/1/2018: 225 tỷ VND).

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

### Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

#### (c) Các cam kết khác

##### *Cam kết cùng phát triển trung tâm thương mại*

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

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 11, Công ty đã ký kết các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh dự án với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty trong Tập đoàn (sau đây gọi là “các đối tác đầu tư”) cho mục đích hợp tác đầu tư và kinh doanh cấu phần trung tâm thương mại của một số dự án bất động sản. Theo các thỏa thuận này, các đối tác đầu tư đã cam kết chuyển nhượng các dự án trung tâm thương mại hoặc trao quyền ưu tiên mua trung tâm thương mại cho Công ty. Công ty ước tính sẽ còn phải thanh toán 4.205 tỷ VND (1/1/2018: 1.585 tỷ VND) cho các đối tác đầu tư theo các quy định của các thỏa thuận này.

## 29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	516.010.682.824	275.390.912.552
▪ Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	714.622.968.013	313.152.171.516
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	287.265.899.306	303.013.463.955
▪ Doanh thu từ các dịch vụ khác	8.403.905.583	-
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	1.526.303.455.726	891.556.548.023

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	351.729.405.681	139.575.459.072
▪ Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	402.009.529.505	152.942.197.618
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ môi giới	261.231.614.324	243.417.676.014
▪ Giá vốn các dịch vụ khác	2.704.490.093	27.171.101.512
	<hr/>	<hr/>
	1.017.675.039.603	563.106.434.216
	<hr/>	<hr/>

**31. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cổ tức được chia	600.000.000.000	812.500.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đặt cọc	737.761.521.514	1.256.303.869.039
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	946.111.113
Doanh thu tài chính khác	-	600.000.000
	<hr/>	<hr/>
	1.337.761.521.514	2.070.349.980.152
	<hr/>	<hr/>

**32. Chi phí tài chính**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	347.958.804.716	487.882.762.178
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.270.999.994	5.516.111.149
Chi phí tài chính khác	59.815.674	52.726.657
	<hr/>	<hr/>
	351.289.620.384	493.451.599.984
	<hr/>	<hr/>

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***33. Chi phí bán hàng**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí nhân viên	3.294.683.893	1.160.285.271
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	24.110.961.117	25.275.454.221
Phí quản lý thương hiệu	13.098.149.113	2.849.307.761
Chi phí tiếp thị	18.600.116.279	2.870.100.609
Chi phí bán hàng khác	683.245.805	3.618.556.248
	<hr/>	<hr/>
	59.787.156.207	35.773.704.110
	<hr/>	<hr/>

**34. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí nhân viên	7.138.441.602	-
Chi phí dự phòng	44.766.171	4.983.015.319
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.562.527.123	1.450.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.908.614.373	9.694.716.732
Chi phí khác	304.902.443	974.974
	<hr/>	<hr/>
	40.959.251.712	14.680.157.025
	<hr/>	<hr/>

**35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí phát triển bất động sản	777.591.461.291	192.833.580.027
Chi phí nhân viên	80.954.936.417	114.017.558.167
Chi phí khấu hao và phân bổ	124.715.130.888	101.958.704.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	544.356.373.612	247.876.809.971
Chi phí khác	16.665.600.924	10.131.763.687
	<hr/>	<hr/>



**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Năm hiện hành	158.783.125.980	152.783.129.724
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	2.389.256.336	-
	161.172.382.316	152.783.129.724
	161.172.382.316	152.783.129.724

**(b) Đối chiếu thuế suất thực tế**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.388.761.803.865	1.856.842.655.742
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	277.752.360.773	371.368.531.148
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.030.765.207	1.196.250.029
Thu nhập không bị tính thuế	(120.000.000.000)	(162.500.000.000)
Lợi ích lỗ tính thuế được sử dụng nhưng không ghi nhận trong những năm trước	-	(57.330.878.023)
Điều chỉnh khác	-	49.226.570
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp những năm trước	2.389.256.336	-
	161.172.382.316	152.783.129.724
	161.172.382.316	152.783.129.724

**(c) Thuế suất áp dụng**

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***37. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan***Các điều kiện và điều khoản của giao dịch với các bên liên quan:*

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

Các khoản phải thu từ hoặc phải trả cho các bên liên quan theo điều khoản kinh doanh thông thường và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dựa trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

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

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
<b>Cổ đông</b>		
<b>Warburg Pincus</b>		
Lãi vay phải trả	-	22.135.886.422
Cổ tức phải trả	-	555.009.192.009
Chuyển đổi khoản vay thành cổ phiếu ưu đãi	-	314.400.000.000
<b>Credit Suisse</b>		
Lãi vay phải trả	-	7.378.628.807
Cổ tức phải trả	-	185.002.397.336
Chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi thành cổ phiếu phổ thông	-	104.800.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia</b>		
Cổ tức phải trả	-	105.206.935.731
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</b>		
Cổ tức phải trả	-	151.875.490.226
<b>Công ty Cổ phần Vinpearlland (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinpearl từ ngày ngày 25 tháng 8 năm 2017)</b>		
Cổ tức phải trả	-	53.126.813.737
<b>Công ty Cổ phần Vinhomes (trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.944.832.148	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	226.533.736.723	6.673.834.540
Lãi đặt cọc phải thu	84.790.959.064	-
Cổ tức phải trả	-	80.947.254.143

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
<b>Công ty mẹ</b>		
<b>Tập đoàn Vingroup – Công ty CP</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	217.435.361.841	93.860.285.254
Lãi cho vay, lãi đặt cọc phải thu	169.079.860.010	365.443.000.000
Thu hồi gốc cho vay	2.613.600.000.000	-
Lãi vay phải trả	-	19.004.170.901
Trả gốc vay	-	1.063.170.400.000
Cổ tức phải trả	-	130.385.978.462
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	589.487.431.830	5.500.000.000.000
Thu hồi đặt cọc cho mục đích đầu tư	585.000.000.000	-
<b>Các công ty con</b>		
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	152.690.224.876	171.842.219.989
Lãi cho vay phải thu	132.857.727.909	430.048.552.327
Cho vay	50.000.000.000	595.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	202.300.000.000	4.173.136.283.431
Chuyển nhượng cổ phần	-	1.846.424.894.000
Góp vốn vào công ty con	-	5.000.000.000.000
<b>Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	143.463.648.832	191.063.435.025
Lãi cho vay phải thu	711.768.983.177	298.965.923.220
Cho vay	-	1.970.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	900.000.000.000	2.766.727.321.576
Cần trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	225.183.535.897	-
Lợi nhuận được chia	600.000.000.000	-
Góp vốn vào công ty con	-	2.500.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.232.870.483	-
Cho vay	-	25.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	-	25.000.000.000
<b>Các công ty liên quan khác</b>		
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.808.472.338	28.218.391.830
Mua hàng hóa và dịch vụ	13.468.521.860	34.104.903.399

**Công ty Cổ phần Vincom Retail****Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
<b>Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom (đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Vinhomes từ ngày 1 tháng 10 năm 2018)</b>		
Mua hàng hóa và dịch vụ	274.837.148.979	181.400.513.008
<b>Công ty Cổ phần Vinpearl</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	178.425.269.922	-
<b>Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast</b>		
Chuyển nhượng khoản đầu tư nhận được	-	3.312.335.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (đã sáp nhập vào Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội từ ngày 1 tháng 2 năm 2018)</b>		
Cổ tức phải thu	-	812.500.000.000
Lãi đặt cọc phải thu	12.175.250.000	12.175.250.000
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (đã tách ra từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce từ ngày 27 tháng 3 năm 2018)</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.532.681.055	-
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc</b>		
Tiền lương và thưởng	25.581.158.025	12.437.258.216

---

**Công ty Cổ phần Vincom Retail**

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
(tiếp theo)**

**Mẫu B 09 – DN**

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

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cán trừ phải thu về cho vay dài hạn với tài sản ngắn hạn khác	225.183.535.897	-
Chuyển tài sản ngắn hạn khác sang đầu tư vào đơn vị khác	3.569.096.237.649	-

**39. Số liệu so sánh**

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

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

Người lập:

Phùng Thị Thanh

Người duyệt:

Nguyễn Thị Xuân Nghĩa  
Kế toán Trưởng



