

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**QUÝ IV NĂM 2016**

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung   | 1-2          |
| Báo cáo của Ban Giám đốc                                | 3            |
| Bảng cân đối kế toán riêng                              | 4 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng              | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng                        | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng                     | 10 - 45      |
| <u>Phụ lục:</u>   |              |
| Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016            | 46 - 50      |
| Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước | 51           |
| Các chỉ số tài chính                                    | 52           |

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 62 được cấp ngày 01 tháng 11 năm 2016.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                            |              |                                     |
|----------------------------|--------------|-------------------------------------|
| Ông Phạm Nhật Vượng        | Chủ tịch     |                                     |
| Ông Lê Khắc Hiệp           | Phó chủ tịch |                                     |
| Bà Phạm Thúy Hằng          | Phó chủ tịch |                                     |
| Bà Phạm Thu Hương          | Phó chủ tịch |                                     |
| Bà Nguyễn Diệu Linh        | Phó chủ tịch |                                     |
| Bà Vũ Tuyết Hằng           | Phó chủ tịch |                                     |
| Ông Ling Chung Yee Roy     | Thành viên   |                                     |
| Bà Mai Hương Nội           | Thành viên   |                                     |
| Ông Marc Villiers Townsend | Thành viên   |                                     |
| Ông Joseph Raymond Gagnon  | Thành viên   |                                     |
|                            |              | Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016 |

### BAN KIỂM SOÁT

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

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Thế Anh      | Trưởng ban |
| Ông Đinh Ngọc Lân       | Thành viên |
| Bà Đỗ Thị Hồng Vân      | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Vân Trinh | Thành viên |

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

|                      |                   |                                     |
|----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Bà Dương Thị Mai Hoa | Tổng Giám đốc     |                                     |
| Bà Mai Hương Nội     | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Phạm Văn Khương  | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Nguyễn Diệu Linh  | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016 |
| Ông Đặng Thanh Thủy  | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016 |
| Bà Vũ Tuyết Hằng     | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016 |
| Bà Nguyễn Thị Dịu    | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Bà Dương Thị Hoàn    | Phó Tổng Giám đốc | Bỏ nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016   |

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Dương Thị Mai Hoa.

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho Quý IV năm 2016.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho Quý IV năm 2016.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Đường Trần Miệng - Hà Nội  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 02 tháng 02 năm 2017

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>26,848,016,267,156</b> | <b>24,238,821,543,284</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>1,498,131,290,996</b>  | <b>1,071,293,410,389</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 1,462,530,957,171         | 571,293,410,389           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 35,600,333,825            | 500,000,000,000           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>13,372,452,000</b>     | <b>2,142,032,490,611</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 5.1         | 32,369,112,000            | 32,369,112,000            |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (18,996,660,000)          | (14,958,000,000)          |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                         | 2,124,621,378,611         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>15,326,623,805,679</b> | <b>16,585,572,752,924</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 815,876,430,120           | 382,140,126,031           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 515,334,735,744           | 132,228,960,187           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 11,407,131,797,015        | 12,496,760,202,648        |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 2,619,394,632,971         | 3,675,967,076,428         |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (31,113,790,171)          | (101,523,612,370)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>5,021,202,164,942</b>  | <b>730,548,865,044</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 5,021,202,164,942         | 730,548,865,044           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>4,988,686,553,539</b>  | <b>3,709,374,024,316</b>  |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 106,946,728,064           | 13,394,986,624            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 157,785,220,724           | 35,767,944,964            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | -                         | 2,923,154,643             |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 11          | 4,723,954,604,750         | 3,657,287,938,085         |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>55,783,455,584,796</b> | <b>54,082,083,973,729</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>2,849,560,540,000</b>  | <b>11,135,844,306,667</b> |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 7           | 2,729,370,400,000         | 11,135,841,666,667        |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                   | 8           | 120,190,140,000           | 2,640,000                 |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 | <b>12</b>   | <b>224,377,279,124</b>    | <b>214,091,787,205</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                |             | 205,775,165,344           | 194,042,685,458           |
| 222        | Nguyên giá                                 |             | 298,505,269,512           | 253,059,710,604           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (92,730,104,168)          | (59,017,025,146)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 |             | 18,602,113,780            | 20,049,101,747            |
| 228        | Nguyên giá                                 |             | 41,638,580,909            | 35,150,011,380            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (23,036,467,129)          | (15,100,909,633)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>13</b>   | <b>1,727,150,050,091</b>  | <b>82,735,895,923</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                              |             | 1,740,841,614,251         | 87,706,085,875            |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (13,691,564,160)          | (4,970,189,952)           |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>3,262,458,341,781</b>  | <b>2,805,541,943,578</b>  |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 3,262,458,341,781         | 2,805,541,943,578         |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>47,655,507,543,773</b> | <b>38,275,539,416,775</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                  | 15.1        | 46,106,922,943,969        | 34,479,034,583,248        |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 15.2        | -                         | 1,482,214,318,182         |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 15.3        | 1,584,777,500,000         | 2,314,290,515,345         |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (56,192,900,196)          | -                         |
| 255        | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 5.2         | 20,000,000,000            | -                         |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>64,401,830,027</b>     | <b>1,568,330,623,581</b>  |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 10          | 61,545,841,274            | 67,515,682,870            |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại          |             | 2,855,988,753             | 814,940,711               |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                    | 11          | -                         | 1,500,000,000,000         |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>82,631,471,851,951</b> | <b>78,320,905,517,013</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  |             | <b>41,716,746,931,044</b> | <b>41,069,956,307,068</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  |             | <b>19,900,331,012,558</b> | <b>20,129,324,462,839</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               |             | 710,033,117,990           | 136,288,096,579           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         |             | 1,401,829,924,191         | 28,358,671,263            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                       | 16          | 62,327,211,828            | 9,352,323,347             |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                   |             | 17,317,928,422            | 14,600,225,361            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 17          | 1,669,256,258,051         | 764,864,295,381           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         |             | 9,808,000,104             | 26,643,140,910            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 18          | 3,230,056,058,846         | 5,047,407,477,029         |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 19.1        | 12,799,702,513,126        | 14,101,810,232,969        |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>  |             | <b>21,816,415,918,486</b> | <b>20,940,631,844,229</b> |
| 338        | 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 19.2        | 21,816,415,918,486        | 18,558,230,083,647        |
| 339        | 2. Trái phiếu chuyển đổi                                     | 20          | -                         | 2,382,401,760,582         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     |             | <b>40,914,724,920,907</b> | <b>37,250,949,209,945</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>21</b>   | <b>40,914,724,920,907</b> | <b>37,250,949,209,945</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    |             | 26,377,079,540,000        | 18,681,880,870,000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 26,377,079,540,000        | 18,681,880,870,000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      |             | 13,920,405,048,299        | 17,279,282,355,761        |
| 420        | 3. Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu                             |             | 31,000,000,000            | 26,000,000,000            |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         |             | 586,240,332,608           | 1,263,785,984,184         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 94,895,396,911            | 6,467,923,866             |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   |             | 491,344,935,697           | 1,257,318,060,318         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   |             | <b>82,631,471,851,951</b> | <b>78,320,905,517,013</b> |

Ngô Thị Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 02 năm 2017



| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý IV - 2016     | Quý IV - 2015     | Năm 2016          | Năm 2015          |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 22.1        | 1,806,850,262,770 | 350,929,389,732   | 3,773,351,633,549 | 976,176,934,312   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 22.1        | -                 | -                 | -                 | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1        | 1,806,850,262,770 | 350,929,389,732   | 3,773,351,633,549 | 976,176,934,312   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 23          | 777,107,054,958   | 179,868,630,442   | 2,131,374,123,122 | 680,168,013,669   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 1,029,743,207,812 | 171,060,759,290   | 1,641,977,510,427 | 296,008,920,643   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 22.2        | 451,758,914,821   | 1,185,059,279,566 | 3,767,599,143,036 | 6,130,396,091,173 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 24          | 1,244,773,465,848 | 741,763,808,990   | 3,536,898,853,168 | 3,138,965,332,358 |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 1,115,381,163,719 | 964,113,690,837   | 3,277,895,770,649 | 2,643,993,985,025 |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                |             | 85,118,846,740    | 2,443,687,308     | 182,418,641,090   | 6,781,066,408     |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   |             | 13,335,589,610    | 90,557,999,607    | 169,588,486,855   | 292,956,499,757   |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 138,274,220,435   | 521,354,542,951   | 1,520,670,672,350 | 2,987,702,113,293 |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 25          | 5,282,393,067     | 3,659,355,769     | 10,878,730,989    | 7,239,342,958     |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 25          | 120,800,016       | 5,009,642,418     | 5,388,771,472     | 10,692,386,094    |
| 40    | 14. (Lỗ)/lợi nhuận khác                            | 25          | 5,161,593,051     | (1,350,286,649)   | 5,489,959,517     | (3,453,043,136)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 143,435,813,486   | 520,004,256,302   | 1,526,160,631,867 | 2,984,249,070,157 |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 26          | 43,708,266,319    | 1,656,819,448     | 67,762,862,196    | 6,410,849,551     |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 26          | (1,569,955,793)   | (814,940,711)     | (2,855,988,753)   | (814,940,711)     |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 101,297,502,960   | 519,162,377,565   | 1,461,253,758,424 | 2,978,653,161,317 |

Ngô Thị Huyền  
Người lập

Ngày 02 tháng 02 năm 2017

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Minh Hoa  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 | Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 |
|-------|--|-------------|---|---|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |   |   |
| 01    | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  |             | <b>1,526,160,631,867</b>  | <b>2,984,249,070,157</b>  |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |   |   |
| 02    | Khấu hao và hao mòn  |             | 52,099,571,104  | 32,696,324,498  |
| 03    | Thay đổi các khoản dự phòng  |             | (10,178,262,003)  | 16,153,342,918  |
| 04    | Lỗ/(Lãi) chênh lệch tỷ giá   |             | (70,793,637,959)  | 362,536,155,833   |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (3,439,052,872,872)   | (6,103,340,162,991)   |
| 06    | Chi phí lãi vay  |             | 3,277,895,770,649   | 2,643,993,985,025   |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                     |             | <b>1,336,131,200,786</b>  | <b>(63,711,284,560)</b>   |
| 09    | Giảm/(tăng) các khoản phải thu   |             | (892,138,307,214)   | 819,292,994,755   |
| 10    | Giảm hàng tồn kho  |             | 719,262,396,676   | (708,390,022,860)   |
| 11    | Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 1,795,181,987,431   | 1,715,963,156,888   |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | (108,017,352,778)   | 18,728,068,880  |
| 13    | Giảm chứng khoán kinh doanh  |             | -   | 112,322,695,000   |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (3,356,230,286,758)   | (2,109,726,467,240)   |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (22,556,242,246)  | (6,049,617,202)   |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>                            |             | <b>(528,366,604,104)</b>  | <b>(221,570,476,339)</b>  |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |             |   |   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                |             | (6,397,652,463,327)   | (3,386,260,534,939)   |
| 22    | Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác        |             | 247,711,452   | 95,458,333  |
| 23    | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                     |             | (30,330,715,945,178)  | (30,902,159,877,479)  |
| 24    | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | 36,016,354,702,501  | 23,704,297,552,386  |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)                             |             | (17,124,523,697,592)  | (18,819,653,168,181)  |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)  |             | 12,675,311,664,400  | 15,115,624,780,095  |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      |             | 4,146,089,228,032   | 4,078,569,992,922   |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                |             | <b>(1,014,888,799,712)</b>  | <b>(10,209,485,796,863)</b>   |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 | Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 |
|-------|---|-------------|---|---|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |   |   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay                                      |             | 39,062,908,719,774  | 34,263,738,869,090  |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                 |             | (37,092,815,435,351)  | (24,076,050,742,954)  |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | 1,970,093,284,423   | 10,187,688,126,136  |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          |             | 426,837,880,607   | (243,368,147,066)   |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | 1,071,293,410,389   | 1,314,658,214,340   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -   | 3,343,115   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 4           | 1,498,131,290,996   | 1,071,293,410,389   |

Ngô Thị Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Đương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 02 năm 2017

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 62 được cấp ngày 01 tháng 11 năm 2016.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 62 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biết quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);

▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VND.

**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**

***Bất động sản để bán***

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

***Hàng tồn kho khác***

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của hàng tồn kho được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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

#### **3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### **3.3 Các khoản phải thu**

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

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

#### **3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### **3.5 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 vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và 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 vật kiến trúc     | 38 năm     |
| Máy móc và thiết bị       | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải       | 3 - 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 3 - 5 năm  |
| Phần mềm máy tính         | 3 - 8 năm  |

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

Khấu hao và khấu trừ 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:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 30 - 50 năm |
|------------------------|-------------|

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

**3.8 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 doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.9 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước* (tiếp theo)

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một chu kỳ kinh doanh thông thường.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *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 vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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 theo nguyên tắc sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

**3.15 Trái phiếu chuyển đổi**

Các khoản trái phiếu chuyển đổi mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Các khoản trái phiếu chuyển đổi mà không được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định được phân loại là nợ phải trả tài chính.

**3.16 Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu từ bán hàng hóa*

Doanh thu từ bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

▶ 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

▶ 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 niên độ 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.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

|                            | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i><br><i>Số đầu kỳ</i> |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| Tiền mặt                   | 639,753,275                     | 157,631,730                                 |
| Tiền gửi ngân hàng         | 1,461,891,203,896               | 571,135,778,659                             |
| Các khoản tương đương tiền | <u>35,600,333,825</u>           | <u>500,000,000,000</u>                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>1,498,131,290,996</u></b> | <b><u>1,071,293,410,389</u></b>             |

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là khoản tiền gửi có kỳ hạn một tháng với lãi suất 4,3%/năm.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

#### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

|                  | Số cuối kỳ                  |                       |                         | Số đầu kỳ             |                       |                         | Đơn vị tính: VNĐ |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
|                  | Giá gốc                     | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Dự phòng                |                  |
|                  | - Cổ phiếu niêm yết DPM (i) | 32,369,112,000        | 13,372,452,000          | (18,996,660,000)      | 32,369,112,000        | 17,411,112,000          | (14,958,000,000) |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>32,369,112,000</b>       | <b>13,372,452,000</b> | <b>(18,996,660,000)</b> | <b>32,369,112,000</b> | <b>17,411,112,000</b> | <b>(14,958,000,000)</b> |                  |

(i) Cổ phiếu Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí;

#### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

##### 5.2.1 Ngắn hạn

|  | Số cuối kỳ               |                | Số đầu kỳ                |                          | Đơn vị tính: VNĐ |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|  | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ | Giá gốc                  | Giá trị ghi sổ           |                  |
|  | - Tiền gửi ngân hàng (i) | -              | -                        | 239,000,000,000          | 239,000,000,000  |
| - Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi | -                        | -              | 497,621,378,611          | 497,621,378,611          |                  |
| - Chứng chỉ tiền gửi                         | -                        | -              | 1,388,000,000,000        | 1,388,000,000,000        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | -                        | -              | <b>2,124,621,378,611</b> | <b>2,124,621,378,611</b> |                  |

##### 5.2.2 Dài hạn

|                  | Số cuối kỳ            |                       | Số đầu kỳ      |                | Đơn vị tính: VNĐ |
|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|------------------|
|                  | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc        | Giá trị ghi sổ |                  |
|                  | - Trái phiếu          | 20,000,000,000        | 20,000,000,000 | -              | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>20,000,000,000</b> | <b>20,000,000,000</b> | -              | -              |                  |

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

**6. PHẢI THU TỪ KHÁCH HÀNG**

|  | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>       |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>             | <i>Số đầu kỳ</i>              |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                               |                               |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản                                 | 223,715,714,426               | 4,758,036,054                 |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan | 28,408,278,592                | 16,117,468,318                |
| Phải thu phí dịch vụ quản lý và thương hiệu từ các bên liên quan       | 563,752,437,102               | 267,815,623,415               |
| Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư                             | -                             | 93,448,998,244                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>815,876,430,120</u></b> | <b><u>382,140,126,031</u></b> |

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|   | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>          |                                  |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>                | <i>Số đầu kỳ</i>                 |
| <b>Ngắn hạn:</b>  |                                  |                                  |
| Các khoản cho khách hàng vay đến hạn thu hồi            | -                                | 987,111,564,022                  |
| Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp              | 1,583,077,886,534                | 83,077,886,534                   |
| Các khoản cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 9,824,053,910,481                | 11,426,570,752,092               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>11,407,131,797,015</u></b> | <b><u>12,496,760,202,648</u></b> |
| <b>Dài hạn:</b>   |                                  |                                  |
| Khoản cho đối tác doanh nghiệp vay                      | 55,000,000,000                   | 55,000,000,000                   |
| Các khoản cho các bên liên quan vay                     | 2,674,370,400,000                | 11,080,841,666,667               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>2,729,370,400,000</u></b>  | <b><u>11,135,841,666,667</u></b> |

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>         |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                                 |                                 |
| Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi                          | 1,185,778,045,730               | 1,415,355,192,675               |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con | -                               | 939,964,899,900                 |
| Phải thu lại khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư       | 1,035,000,000,000               | 1,050,000,000,000               |
| Phải thu từ đặt cọc tiền đất dự án tiềm năng                 | 120,000,000,000                 | -                               |
| Phải thu khác  | 278,616,587,241                 | 270,646,983,853                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2,619,394,632,971</u></b> | <b><u>3,675,967,076,428</u></b> |
| <b>Dài hạn:</b>  |                                 |                                 |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                                      | 120,190,140,000                 | 2,640,000                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>120,190,140,000</u></b>   | <b><u>2,640,000</u></b>         |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

## 9. HÀNG TỒN KHO

|                                       | Số cuối kỳ               | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Bất động sản để bán đang xây dựng     | 5,021,202,164,942        | 730,548,865,044               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>5,021,202,164,942</b> | <b>730,548,865,044</b>        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho        | -                        | -                             |
| <b>Giá trị thuần của hàng tồn kho</b> | <b>5,021,202,164,942</b> | <b>730,548,865,044</b>        |

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | Số cuối kỳ             | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ |
|---|------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>  |                        |                               |
| Chi phí bản quyền phần mềm                              | 7,557,454,520          | 7,325,983,760                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp                      | 12,976,433,497         | -                             |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 73,440,265,060         | 3,920,546,757                 |
| Chi phí bảo lãnh trái phiếu trả trước                   | 7,177,432,390          | -                             |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                         | 5,795,142,597          | 2,148,456,107                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>106,946,728,064</b> | <b>13,394,986,624</b>         |
| <b>Dài hạn:</b>   |                        |                               |
| Lợi thế thương mại                                      | -                      | 34,461,802,024                |
| Chi phí cung cấp dịch vụ quản lý văn phòng trả trước    | 9,808,000,104          | 26,621,714,568                |
| Chi phí thuê đất trả trước                              | 47,302,743,958         | -                             |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                          | 4,435,097,212          | 6,432,166,278                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>61,545,841,274</b>  | <b>67,515,682,870</b>         |

## 11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

|                             | Số cuối kỳ               | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn:</b>            |                          |                               |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | 4,723,954,604,750        | 3,657,287,938,085             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>4,723,954,604,750</b> | <b>3,657,287,938,085</b>      |
| <b>Dài hạn:</b>             |                          |                               |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư | -                        | 1,500,000,000,000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>-</b>                 | <b>1,500,000,000,000</b>      |



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

|                                | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng  | Khác                 | Tổng cộng              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                   | 45,939,641,000              | 538,765,574            | 117,572,344,476        | 87,702,991,373         | 1,305,968,181        | 253,059,710,604        |
| Tăng trong kỳ                  | -                           | -                      | 13,775,198,182         | 33,510,939,698         | -                    | 47,286,137,880         |
| Trong đó:                      |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| <i>Mua mới</i>                 | -                           | -                      | 13,775,198,182         | 33,510,939,698         | -                    | 47,286,137,880         |
| Giảm trong kỳ                  | -                           | -                      | (639,318,350)          | (1,201,260,622)        | -                    | (1,840,578,972)        |
| Trong đó:                      |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>    | -                           | -                      | (639,318,350)          | (1,201,260,622)        | -                    | (1,840,578,972)        |
| Số dư cuối kỳ                  | <u>45,939,641,000</u>       | <u>538,765,574</u>     | <u>130,708,224,308</u> | <u>120,012,670,449</u> | <u>1,305,968,181</u> | <u>298,505,269,512</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                   | 1,318,211,336               | 470,252,447            | 27,659,492,911         | 29,194,145,049         | 374,923,403          | 59,017,025,146         |
| Tăng trong kỳ                  | 1,211,441,529               | 68,513,127             | 16,673,817,573         | 17,090,957,256         | 397,909,915          | 35,442,639,400         |
| Trong đó:                      |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| <i>Khấu hao trong kỳ</i>       | 1,211,441,529               | 68,513,127             | 16,673,817,573         | 17,090,957,256         | 397,909,915          | 35,442,639,400         |
| Giảm trong kỳ                  | -                           | -                      | (639,318,350)          | (1,090,242,028)        | -                    | (1,729,560,378)        |
| Trong đó:                      |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| <i>Thanh lý, nhượng bán</i>    | -                           | -                      | (639,318,350)          | (1,090,242,028)        | -                    | (1,729,560,378)        |
| Số dư cuối kỳ                  | <u>2,529,652,865</u>        | <u>538,765,574</u>     | <u>43,693,992,134</u>  | <u>45,194,860,277</u>  | <u>772,833,318</u>   | <u>92,730,104,168</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                             |                        |                        |                        |                      |                        |
| Số dư đầu kỳ                   | <u>44,621,429,664</u>       | <u>68,513,127</u>      | <u>89,912,851,565</u>  | <u>58,508,846,324</u>  | <u>931,044,778</u>   | <u>194,042,685,458</u> |
| Số dư cuối kỳ                  | <u>43,409,988,135</u>       | <u>-</u>               | <u>87,014,232,174</u>  | <u>74,817,810,172</u>  | <u>533,134,863</u>   | <u>205,775,165,344</u> |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

|                                | <i>Nhà cửa</i>                  | <i>Quyền sử dụng đất/Tiền<br/>thuê đất</i> | <i>Máy móc thiết bị</i>       | <i>Tổng cộng</i>                |
|--------------------------------|---------------------------------|--|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                 |  |                               |                                 |
| Số dư đầu kỳ                   | 87,706,085,875                  | -  | -                             | 87,706,085,875                  |
| Xây dựng mới                   | 1,081,802,790,033               | 227,554,188,605                            | 343,778,549,738               | 1,653,135,528,376               |
| Số dư cuối kỳ                  | <u>1,169,508,875,908</u>        | <u>227,554,188,605</u>                     | <u>343,778,549,738</u>        | <u>1,740,841,614,251</u>        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                 |  |                               |                                 |
| Số dư đầu kỳ                   | 4,970,189,952                   | -  | -                             | 4,970,189,952                   |
| Tăng trong kỳ                  | 6,122,043,573                   | 908,235,720                                | 1,691,094,916                 | 8,721,374,208                   |
| Số dư cuối kỳ                  | <u>11,092,233,525</u>           | <u>908,235,720</u>                         | <u>1,691,094,916</u>          | <u>13,691,564,160</u>           |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                 |  |                               |                                 |
| Số dư đầu kỳ                   | <u>82,735,895,923</u>           | -  | -                             | <u>82,735,895,923</u>           |
| Số dư cuối kỳ                  | <u><u>1,158,416,642,384</u></u> | <u><u>226,645,952,885</u></u>              | <u><u>342,087,454,822</u></u> | <u><u>1,727,150,050,091</u></u> |

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

## 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|  | <i>Số cuối kỳ</i>        | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i><br><i>Số đầu kỳ</i> |
|--|--------------------------|---|
| Dự án Vinhomes Riverside 2   | -                        | 1,135,894,144,276                           |
| Dự án Vincom Xuân Khánh Cần Thơ                                      | -                        | 631,867,706,667                             |
| Dự án Vincom Thanh Hóa   | 123,873,377,402          | 12,942,906,625                              |
| Dự án Vincom Hùng Vương - Huế  | 188,799,600,966          | 71,638,460,640                              |
| Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên | 903,669,593,240          | 411,639,602,203                             |
| Dự án Vincom Thái Bình   | -                        | 61,882,078,218                              |
| Dự án Hà Tĩnh  | 335,014,136,105          | 50,625,915,469                              |
| Dự án Vinhomes Dragon Bay  | 48,488,548,433           | 34,016,862,606                              |
| Dự án Vinhomes Riverside Hải Phòng                                   | 892,195,922,170          | 309,249,657,518                             |
| Dự án Vincom Yên Bái   | 124,400,721,734          | 46,548,869,440                              |
| Dự án Vincom Lạng Sơn  | 46,830,447,487           | 2,538,553,805                               |
| Dự án Vincom Rạch Giá - Kiên Giang                                   | 79,334,580,316           | -   |
| Dự án Vincom Quảng Bình  | 79,991,233,757           | -   |
| Dự án Vincom Tuyên Quang   | 51,024,427,860           | 310,887,500                                 |
| Dự án Vinpearl Cửa Hội   | 141,245,544,549          | 1,091,490,000                               |
| Dự án Vincom Hà Nam  | 80,771,814,675           | -   |
| Dự án Vincom Tây Ninh  | 34,526,928,419           | -   |
| Dự án Vincom Sơn La  | 13,985,448,991           | -   |
| Các dự án khác   | 118,306,015,675          | 35,294,808,611                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>3,262,458,341,781</b> | <b>2,805,541,943,578</b>                    |

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                  | Số cuối kỳ                |                           |                         | Số đầu kỳ                 |                           |          | Đơn vị tính: VNĐ |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|------------------|
|                                  | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý            | Dự phòng                | Giá gốc                   | Giá trị hợp lý            | Dự phòng |                  |
| - Đầu tư vào công ty con         | 46,106,922,943,969        | 46,106,922,943,969        | -                       | 34,479,034,583,248        | 34,479,034,583,248        | -        |                  |
| - Đầu tư vào công ty liên kết    | -                         | -                         | -                       | 1,482,214,318,182         | 1,482,214,318,182         | -        |                  |
| - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 1,584,777,500,000         | 1,528,584,599,804         | (56,192,900,196)        | 2,314,290,515,345         | 2,314,290,515,345         | -        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>47,691,700,443,969</b> | <b>47,635,507,543,773</b> | <b>(56,192,900,196)</b> | <b>38,275,539,416,775</b> | <b>38,275,539,416,775</b> | <b>-</b> |                  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

## 15.1 Đầu tư và các công ty con

|    |   | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |                   |
|----|---|-------------------------|-------------------|
|    |   | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>  |
| 1  | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1                                | 220,000,000,000         | 220,000,000,000   |
| 2  | Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes                            | -                       | 31,000,000,000    |
| 3  | Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội                               | 5,792,493,038,618       | 5,290,741,538,618 |
| 4  | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng                       | 2,212,943,935,291       | 2,212,943,935,291 |
| 5  | Công ty CP Đầu tư và PT Địa ốc TP. Hoàng Gia                          | 2,840,478,751,405       | 3,929,484,785,749 |
| 6  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia                 | 1,089,006,034,344       |                   |
| 7  | Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco                                  | 2,071,029,000,000       | 2,071,029,000,000 |
| 8  | Công ty TNHH ĐT BĐS và PT HT ĐT Hà Thành                              | -                       | 100,000,000       |
| 9  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát                         | 5,849,515,138,887       | 4,948,890,138,887 |
| 10 | Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long                               | 635,000,000             | 635,000,000       |
| 11 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 2                                | -                       | 156,100,000,000   |
| 12 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3                                | 376,000,000,000         | 33,810,000,000    |
| 13 | Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Vinhomes 1                                | 300,000,000,000         | 300,000,000,000   |
| 14 | Công ty TNHH Kinh doanh BĐS Vinhomes 2                                | 5,640,000,000           | 5,640,000,000     |
| 15 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6                                | -                       | 2,100,000,000     |
| 16 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 7                                | 17,000,000,000          | 17,000,000,000    |
| 17 | Công ty TNHH MTV TM Đầu tư và PT Thời Đại                             | 1,561,000,000,000       | 1,561,000,000,000 |
| 18 | Công ty TNHH Marketing VME  | -                       | 1,100,000,000     |
| 19 | Công ty cổ phần Vinpearlland  | 44,155,614,197          | 3,605,384,894,672 |
| 20 | Công ty TNHH ĐT SX PT Nông nghiệp Vineco                              | 1,400,490,000,000       | 493,600,000,000   |
| 21 | Công ty TNHH MTV Vinschool  | 100,000,000,000         | 100,000,000,000   |
| 22 | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy                           | 28,500,000,000          | 28,500,000,000    |
| 23 | Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom                                    | 2,000,000,000           | 2,000,000,000     |
| 24 | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF                         | 198,000,000,000         | 198,000,000,000   |
| 25 | Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Vinpro                             | -                       | 940,000,000,000   |
| 26 | Công ty TNHH TKXD&QLCQ Vinlandscape                                   | -                       | 1,789,720,899     |
| 27 | Công ty Cổ phần Vinlinks  | -                       | 347,116,186,600   |
| 28 | Công ty TNHH VinEcom  | -                       | 577,500,000,000   |
| 29 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu tốc                            | -                       | 148,050,000,000   |
| 30 | Công ty Cổ phần Vincom Retail   | 8,231,109,514,032       | 2,974,398,834,032 |
| 31 | Công ty CP Đầu tư kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi sao Phương Nam | 785,456,000,000         | 724,190,080,000   |
| 32 | Công ty TNHH Kinh doanh TM và DV Hoa Mai                              | 170,770,000,000         | 170,770,000,000   |
| 33 | Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí                     | 2,636,595,090,000       | 1,810,830,790,050 |
| 34 | Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam                       | 1,395,329,678,450       | 1,395,329,678,450 |
| 35 | Công ty CP phát triển đô thị Vinaconex - Viettel                      | -                       | 180,000,000,000   |
| 36 | Công ty TNHH Một Thành Viên Sách Việt Nam                             | 475,165,611,800         | -                 |
| 37 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce               | 1,665,550,000,000       | -                 |
| 38 | Công ty CP đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long                           | 199,700,000,000         | -                 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

## 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

## 15.1 Đầu tư và các công ty con (tiếp theo)

|    |  | Đơn vị tính: VNĐ          |                           |
|----|--|---------------------------|---------------------------|
|    |  | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|    | Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ  |                           |                           |
| 39 | VINDS  | 7,000,000,000             | -                         |
|    | Công ty CP đầu tư dịch vụ thương mại Thành Phố |                           |                           |
| 40 | Hồ Chí Minh                                    | 4,529,642,075,345         | -                         |
|    | Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế      |                           |                           |
| 41 | Vinmec   | 1,794,908,480,000         | -                         |
| 42 | Công ty CP Năng Lượng Hải Linh                 | 106,809,981,600           | -                         |
|    | <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>46,106,922,943,969</b> | <b>34,479,034,583,248</b> |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

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

#### 15.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

|  | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i> |                          |
|--|-------------------------|--------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>       | <i>Số đầu kỳ</i>         |
| Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (i)   | -                       | 15,300,000,000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh (ii)                                     | -                       | 663,181,818,182          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long<br>(Thuyết minh số 15.1) | -                       | 167,500,000,000          |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông<br>(Thuyết minh số 15.3)             | -                       | 519,232,500,000          |
| Công ty CP đầu tư dịch vụ TM TP. Hồ Chí Minh<br>(Thuyết minh số 15.1)              | -                       | -                        |
| Công ty Cổ phần M.Y.M (iii)  | -                       | 117,000,000,000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>-</b>                | <b>1,482,214,318,182</b> |

(i) Vào ngày 10 tháng 12 năm 2016 Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 29% cổ phần Công ty Bê tông Ngoại thương.

(ii) Vào ngày 05 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 29% cổ phần tại Công ty Thành phố Xanh.

(iii) Tại ngày 07 tháng 07 năm 2016 công ty hoàn tất việc chuyển nhượng 20% cổ phần Công ty M.Y.M, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty MYM xuống 19%. Công ty M.Y.M trở thành một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty.

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 Quý IV năm 2016

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

**15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Số cuối kỳ                      | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ   |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên       | 12,400,000,000                  | 12,400,000,000                  |
| Tổng Công ty Dệt may Việt Nam                 | 552,395,000,000                 | 552,395,000,000                 |
| Công ty CP đầu tư dịch vụ TM TP. Hồ Chí Minh  | -                               | 1,749,495,515,345               |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông | 519,232,500,000                 | -                               |
| Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes    | 443,750,000,000                 | -                               |
| Công ty cổ phần M.Y.M                         | 57,000,000,000                  | -                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b><u>1,584,777,500,000</u></b> | <b><u>2,314,290,515,345</u></b> |

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

|                                 | Số cuối kỳ                   | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ |
|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 54,444,958,095               | -                             |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 2,329,934,016                | 9,072,164,065                 |
| Thuế và các khoản phải nộp khác | 5,552,319,718                | 280,159,282                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b><u>62,327,211,828</u></b> | <b><u>9,352,323,347</u></b>   |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                    | Số cuối kỳ                      | Đơn vị tính: VND<br>Số đầu kỳ |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả | 874,000,205,374                 | 721,923,032,743               |
| Trích trước chi phí xây dựng       | 768,581,250,350                 | 21,113,931,895                |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc         | 1,494,457,470                   | 1,494,457,470                 |
| Các khoản chi phí phải trả khác    | 25,180,344,857                  | 20,332,873,273                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>1,669,256,258,051</u></b> | <b><u>764,864,295,381</u></b> |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>         |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>               | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con                                | 1,021,623,900,009               | 1,293,743,363,509               |
| Đặt cọc để mua các khoản đầu tư  | 275,000,000,000                 | 2,028,000,000,000               |
| Phải trả tiền tạm ứng theo Hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc              | -                               | 412,000,000,000                 |
| Đặt cọc từ công ty con để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản | 950,481,728,811                 | 810,514,542,712                 |
| Đặt cọc thuê văn phòng   | 3,586,058,390                   | 3,213,368,467                   |
| Bảo hiểm xã hội phải nộp   | 4,192,769,690                   | 4,813,179,362                   |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn cho mục đích bán BĐS                             | 692,774,389,023                 | 384,898,778,987                 |
| Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác   | 282,397,212,923                 | 110,224,243,992                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>3,230,056,058,846</u></b> | <b><u>5,047,407,477,029</u></b> |

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****19.1 Vay ngắn hạn**

|                                | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>          |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                | <i>Số cuối kỳ</i>                | <i>Số đầu kỳ</i>                 |
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 8,813,731,679,790                | 14,101,810,232,969               |
| Nợ dài hạn đến hạn trả         | 3,985,970,833,336                | -                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b><u>12,799,702,513,126</u></b> | <b><u>14,101,810,232,969</u></b> |

**19.2 Vay dài hạn**

|                          |                    | <i>Đơn vị tính: VNĐ</i>          |                                  |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                          | <i>Thuyết minh</i> | <i>Số cuối kỳ</i>                | <i>Số đầu kỳ</i>                 |
| Trái phiếu trong nước    | 19.2.1             | 16,649,323,562,547               | 11,711,832,812,685               |
| Trái phiếu quốc tế       | 19.2.1             | -                                | 4,343,145,914,555                |
| Vay hợp vốn quốc tế      | 19.2.2             | 6,611,612,859,408                | -                                |
| Vay từ các bên liên quan |                    | 2,541,450,329,867                | 2,503,251,356,407                |
| Nợ dài hạn đến hạn trả   | 19.2.1             | (3,985,970,833,336)              | -                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         |                    | <b><u>21,816,415,918,486</u></b> | <b><u>18,558,230,083,647</u></b> |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

#### 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

##### 19.2 Vay dài hạn

##### 19.2.1. Trái phiếu phát hành trong nước và trái phiếu quốc tế

| Ngân hàng                               | Số cuối kỳ                 | Kỳ hạn | Lãi suất   |
|---|----------------------------|--------|--|
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 3,973,756,740,122          | 5 năm  | Lãi suất 11%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 6 tháng, cộng biên độ 4%.      |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 2,983,133,136,658          | 5 năm  | Lãi suất 11%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 6 tháng, cộng biên độ 4%.      |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 800,000,000,000            | 4 năm  | Lãi suất 11%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 6 tháng, cộng biên độ 4%.      |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 1,985,970,833,336          | 2 năm  | Lãi suất 11%/năm trong kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND, cộng biên độ 5%.     |
| <i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i> | <i>(1,985,970,833,336)</i> |        |  |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 985,383,611,113            | 3 năm  | Lãi suất 11%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 5%.     |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 1,000,000,000,000          | 2 năm  | Lãi suất 10,5%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 4,5%. |
| <i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i> | <i>(1,000,000,000,000)</i> |        |  |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 985,383,611,113            | 3 năm  | Lãi suất 11%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 5%.     |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

#### 19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

##### 19.2 Vay dài hạn

###### 19.2.1. Trái phiếu phát hành trong nước và trái phiếu quốc tế (tiếp theo)

| Ngân hàng                               | Số cuối kỳ                       | Kỳ hạn | Lãi suất   |
|---|----------------------------------|--------|--|
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 1,000,000,000,000                | 2 năm  | Lãi suất 10,5%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo: lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 4,5%. |
| <i>Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả</i> | <i>(1,000,000,000,000)</i>       |        |  |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam       | 1,027,493,470,570                | 10 năm | Lãi suất cố định 8,75%/năm   |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam    | 1,908,202,159,634                | 10 năm | Lãi suất cố định 7,75%/năm   |
|   | <b><u>12,663,352,729,211</u></b> |        |  |

###### 19.2.2. Vay hợp vốn quốc tế

Trong tháng 6 năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng vay hợp vốn trị giá 300 triệu USD với các bên thu xếp tín dụng nước ngoài sẽ đáo hạn vào năm 2021, chịu lãi suất biên 5%/năm và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi cổ phần của một nhóm các công ty con.

#### 20. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái phiếu chuyển đổi có giá trị là 300 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo và có lãi suất cố định 5%/năm. Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016. Từ ngày 22 tháng 1 tới ngày 25 tháng 2 năm 2016, các trái chủ đã chuyển đổi toàn bộ số trái phiếu này thành cổ phiếu phổ thông của Công ty.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

|                                  | Vốn cổ phần đã phát hành  | Thặng dư vốn cổ phần      | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế | Tổng cộng                 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm                       | 18,681,880,870,000        | 17,279,282,355,761        | 26,000,000,000                | 1,263,785,984,184                 | 37,250,949,209,945        |
| - Lợi nhuận trong kỳ             | -                         | -                         | -                             | 1,461,253,758,424                 | 1,461,253,758,424         |
| - Chuyển đổi trái phiếu          | 716,667,640,000           | 1,485,854,312,538         | -                             | -                                 | 2,202,521,952,538         |
| - Chuyển từ thặng dư vốn cổ phần | 4,844,731,620,000         | (4,844,731,620,000)       | -                             | -                                 | -                         |
| - Trích quỹ                      | -                         | -                         | 5,000,000,000                 | (5,000,000,000)                   | -                         |
| - Cổ tức được chia bằng cổ phiếu | 2,133,799,410,000         | -                         | -                             | (2,133,799,410,000)               | -                         |
| <b>Số cuối năm</b>               | <b>26,377,079,540,000</b> | <b>13,920,405,048,299</b> | <b>31,000,000,000</b>         | <b>586,240,332,608</b>            | <b>40,914,724,920,907</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016**22. DOANH THU****22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Đơn vị tính: VNĐ                |                               |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
|  | Quý IV - 2016                   | Quý IV - 2015                 |
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b>1,806,850,262,770</b>        | <b>350,929,389,732</b>        |
| <i>Trong đó:</i>   |                                 |                               |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>                                      | <i>1,479,678,037,080</i>        | <i>40,482,835,913</i>         |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>  | <i>77,265,934,053</i>           | <i>40,502,649,130</i>         |
| <i>Doanh thu cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con</i> | <i>249,906,291,637</i>          | <i>269,943,904,689</i>        |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  | <b>-</b>                        | <b>-</b>                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b><u>1,806,850,262,770</u></b> | <b><u>350,929,389,732</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                                 |                               |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>                                      | <i>1,479,678,037,080</i>        | <i>40,482,835,913</i>         |
| <i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>  | <i>77,265,934,053</i>           | <i>40,502,649,130</i>         |
| <i>Doanh thu cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con</i> | <i>249,906,291,637</i>          | <i>269,943,904,689</i>        |

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Đơn vị tính: VNĐ              |                                 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
|   | Quý IV - 2016                 | Quý IV - 2015                   |
| Lãi tiền gửi và cho vay                         | 421,215,808,863               | 676,932,596,726                 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                           | 921,803,900                   | 15,604,815,703                  |
| Thu nhập từ hoạt động đầu tư                    | 3,896,640,000                 | 492,518,254,658                 |
| Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư | 25,724,662,058                |                                 |
| Thu nhập tài chính khác                         | -                             | 3,612,479                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b><u>451,758,914,821</u></b> | <b><u>1,185,059,279,566</u></b> |

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

|   | Đơn vị tính: VNĐ              |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Quý IV - 2016                 | Quý IV - 2015                 |
| Giá vốn bất động sản chuyển nhượng                                      | 620,595,121,113               | 14,009,553,092                |
| Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan  | 64,666,240,983                | 35,956,251,997                |
| Giá vốn cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con | 91,845,692,862                | 129,902,825,353               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>777,107,054,958</u></b> | <b><u>179,868,630,442</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                      | Quý IV - 2016                   | Đơn vị tính: VNĐ<br>Quý IV - 2015 |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Chi phí lãi vay                      | 943,096,526,786                 | 657,631,550,118                   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                 | 141,130,162,743                 | (47,868,576,370)                  |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 172,284,636,933                 | 128,124,602,084                   |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư   | (40,230,924,017)                | 1,256,472,000                     |
| Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư      | -                               | 27,604,909                        |
| Chi phí tài chính khác               | 28,493,063,403                  | 2,592,156,249                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>1,244,773,465,848</u></b> | <b><u>741,763,808,990</u></b>     |

## 25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

|  | Quý IV - 2016               | Đơn vị tính: VNĐ<br>Quý IV - 2015 |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                           | <b>5,282,393,067</b>        | <b>3,659,355,769</b>              |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định           | -                           | 1,538,402,710                     |
| Thu nhập từ phạt hợp đồng                      | 590,915,607                 | 255,636,164                       |
| Thu nhập khác                                  | 4,691,477,460               | 1,865,316,895                     |
| <b>Chi phí khác</b>                            | <b>120,800,016</b>          | <b>5,009,642,418</b>              |
| Giá trị còn lại và chi phí thanh lý TSCĐ, CCDC | -                           | 1,538,402,710                     |
| Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác             | 20,800,000                  | 1,050,154,667                     |
| Chi phí khác                                   | 100,000,016                 | 2,421,085,041                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                           | <b><u>5,161,593,051</u></b> | <b><u>(1,350,286,649)</u></b>     |

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                             | Quý IV - 2016                | Đơn vị tính: VNĐ<br>Quý IV - 2015 |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 43,708,266,319               | 1,656,819,448                     |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (1,569,955,793)              | (814,940,711)                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>42,138,310,526</u></b> | <b><u>841,878,737</u></b>         |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

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

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

► **Giao dịch về mua tài sản và cung cấp dịch vụ quản lý:**

Đơn vị tính: VNĐ

| <i>Bên liên quan</i>      | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Mua tài sản, dịch vụ phải trả</i> | <i>Thanh toán mua tài sản, dịch vụ</i> | <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, bán điện nước phải thu</i> | <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, phí thương hiệu, điện nước đã thu</i> |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|--|---|--|
| Công ty Vincom Retail     | Công ty con        | (2,652,387,763)                      | 372,816,637                            | 117,212,999,409   | (133,347,089,505)  |
| Công ty Cổ phần Vinpearl  | Công ty con        | -                                    | -                                      | 145,997,088,190   | (164,531,022,687)  |
| Công ty Vinpearl Phú quốc | Công ty con        | (2,350,434,861)                      | 8,815,786,327                          | 12,625,721,686  | (12,575,921,686)   |
| Công ty Vincommerce       | Công ty con        | (333,732,294,731)                    | 208,691,630,329                        | 57,836,070,265  | (11,422,787,601)   |
| Công ty BĐS Vinhomes 2    | Công ty con        | (61,526,741,088)                     | 46,216,836,836                         | 2,064,521,675   | (9,579,920,431)  |
| Công ty Tân Liên Phát     | Công ty con        | (9,738,111)                          | 9,738,111                              | 339,302,517,865   | (201,969,639,491)  |
| Công ty Nam Hà Nội        | Công ty con        | (913,272,264)                        | 913,272,264                            | 224,536,062,220   | (77,080,918,165)   |
| Công ty Hoàng Gia         | Công ty con        | -                                    | -                                      | 65,079,327,798  | (201,969,639,491)  |
| Công ty BĐS Vinhomes 1    | Công ty con        | (21,844,196,193)                     | 26,139,669,318                         | 19,438,804,555  | (7,212,498,215)  |
| Công ty quản lý Vinpearl  | Công ty con        | (4,976,600,000)                      | 5,649,240,000                          | 961,780,580   | (1,001,361,751)  |
| Công ty Xây dựng Vincom 3 | Công ty con        | (216,285,042,964)                    | 193,687,113,304                        | -   | -  |
| Công Xây Dựng Vincom 1    | Công ty con        | (1,980,843,652,898)                  | (1,750,992,321,093)                    | 572,730,391   | (575,253,118)  |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

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

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

##### ► Giao dịch về chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng cổ phần:

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan             | Mối quan hệ | Chuyển nhượng cổ phần | Nhận thanh toán chuyển nhượng cổ phần | Nhận chuyển nhượng cổ phần | Thanh toán nhận chuyển nhượng cổ phần |
|---------------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Công ty Vinpearl Phú Quốc | Công ty con | -                     | -                                     | 810,176,525,000            | (810,176,525,000)                     |
| Công ty Nam Hà Nội        | Công ty con | (4,415,561,419,672)   | 4,415,561,419,672                     | 44,155,614,197             | (44,155,614,197)                      |
| Công ty Hoàng Gia         | Công ty con | -                     | -                                     | 6,000,000,000              | -                                     |

##### ► Giao dịch về góp vốn và nhận cổ tức:

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan                       | Mối quan hệ | Góp vốn           | Cổ tức được chia | Cổ tức nhận được  | Thu hồi tiền đặt cọc / Nhận đặt cọc |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Công ty Thời Đại                    | Công ty con | -                 | 300,000,000,000  | (300,000,000,000) | -                                   |
| Công ty Hoàng Gia                   | Công ty con | -                 | 512,156,250,000  | (255,000,000,000) | -                                   |
| Công ty Tân Liên Phát               | Công ty con | -                 | 340,000,000,000  | (340,000,000,000) | 5,000,000,000,000                   |
| Công ty Sài Đồng                    | Công ty con | -                 | -                | (939,964,899,900) | -                                   |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc      | Công ty con | -                 | -                | -                 | 267,183,867,442                     |
| Công ty xây dựng Vincom 3           | Công ty con | 186,090,000,000   | -                | -                 | -                                   |
| Công ty Vincom Retail               | Công ty con | 5,256,710,680,000 | -                | -                 | -                                   |
| Công ty CP TM Thành Phố Hồ Chí Minh | Công ty con | 380,146,560,000   | -                | -                 | -                                   |
| Công ty Vineco                      | Công ty con | 906,400,000,000   | -                | -                 | -                                   |



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

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

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

##### ► *Giao dịch về vay và cho vay:*

Đơn vị tính: VNĐ

| <i>Bên liên quan</i>                | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Cho vay</i>       | <i>Thu hồi gốc vay</i> | <i>Vay</i>        | <i>Thanh toán vay</i> |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Công ty Hạ Long                     | Công ty con        | (218,900,000,000)    | 198,000,000,000        | -                 | -                     |
| Công ty Tân Liên Phát               | Công ty con        | (10,741,526,388,892) | 12,575,526,388,892     | -                 | -                     |
| Công ty Hoàng Gia                   | Công ty con        | (2,190,209,000,000)  | 1,939,600,000,000      | -                 | -                     |
| Công ty Sài Đồng                    | Công ty con        | (538,373,753,930)    | 1,071,673,753,930      | 3,708,100,600,645 | (2,197,499,500,645)   |
| Công ty Nam Hà Nội                  | Công ty con        | (3,616,844,385,803)  | 4,588,409,209,904      | -                 | -                     |
| Công ty Vinpearl Nha Trang          | Công ty con        | -                    | -                      | 1,632,000,000,000 | (4,178,340,818,626)   |
| Công ty cổ phần Vinpearl            | Công ty con        | (2,949,744,825,963)  | 3,726,633,233,848      | 151,203,146,457   | -                     |
| Công ty Vinpearl Phú quốc           | Công ty con        | (357,000,000,000)    | 1,075,000,000,000      | 2,849,000,000,000 | (5,594,979,064,343)   |
| Công ty du lịch Phú Quốc            | Công ty con        | (163,374,555,555)    | 163,374,555,555        | 70,000,000,000    | -                     |
| Công ty Vinpearland                 | Công ty con        | (1,464,008,000,000)  | 1,464,000,000,000      | -                 | -                     |
| Công ty Xây dựng Vincom 1           | Công ty con        | -                    | -                      | 235,000,000,000   | (116,162,916,667)     |
| Công ty Vincom Retail               | Công ty con        | (213,170,400,000)    | 8,058,541,666,667      | -                 | -                     |
| Công ty Vinmec                      | Công ty con        | (2,006,601,666,666)  | 1,752,601,666,666      | -                 | (1,870,000,000,000)   |
| Công ty Vincommerce                 | Công ty con        | (3,664,207,694,445)  | 2,143,281,916,666      | 2,550,000,000,000 | (4,715,000,000,000)   |
| Công ty Retail Miền Nam             | Công ty con        | -                    | 138,700,000,000        | -                 | -                     |
| Công ty Mễ Trì                      | Công ty con        | -                    | -                      | 500,000,000,000   | (620,000,000,000)     |
| Công ty Triển Lãm Việt Nam          | Công ty con        | -                    | -                      | 900,000,000,000   | (48,600,000,000)      |
| Công ty VinDS                       | Công ty con        | (308,000,000,000)    | -                      | -                 | (315,800,000,000)     |
| Công ty Ngôi Sao Phương Nam         | Công ty con        | -                    | -                      | -                 | (599,000,000,000)     |
| Công ty CP TM Thành Phố Hồ Chí Minh | Công ty con        | (400,000,000,000)    | 310,000,000,000        | -                 | -                     |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

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

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

##### ► *Giao dịch về vay và cho vay (tiếp theo):*

Đơn vị tính: VNĐ

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Cho vay</i>    | <i>Thu hồi gốc vay</i> | <i>Vay</i>        | <i>Thanh toán vay</i> |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Công ty quản lý Vinpearl       | Công ty con        | -                 | -                      | 345,000,000,000   | (327,000,000,000)     |
| Công ty Vinschool              | Công ty con        | (113,000,000,000) | 113,000,000,000        | 247,000,000,000   | (187,000,000,000)     |
| Công ty Future Property Invest | Công ty con        | -                 | -                      | 1,553,000,000,000 | (1,789,000,000,000)   |

##### ► *Giao dịch thu và trả lãi vay:*

Đơn vị tính: VNĐ

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Lãi vay phải thu</i> | <i>Lãi vay phải trả</i> | <i>Lãi vay đã trả</i> | <i>Lãi vay đã thu</i> |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Vinpearl Hạ Long       | Công ty con        | (33,352,225,000)        | -                       | -                     | -                     |
| Công ty Hoàng Gia              | Công ty con        | (88,438,623,742)        | -                       | -                     | 40,705,915,411        |
| Công ty Sài Đồng               | Công ty con        | (13,749,345,279)        | 5,346,535,721           | 17,323,209,424        | 31,185,292,500        |
| Công ty Thời Đại               | Công ty con        | -                       | 22,954,166,667          | (22,954,166,667)      | -                     |
| Công ty Nam Hà Nội             | Công ty con        | (134,259,212,406)       | -                       | -                     | -                     |
| Công ty Vinpearl Nha Trang     | Công ty con        | -                       | 66,948,562,525          | (87,912,366,699)      | -                     |
| Công ty Cổ phần Vinpearl       | Công ty con        | (76,580,652,401)        | 88,201,835              | -                     | 88,445,511,771        |
| Công ty Vinpearl Phú quốc      | Công ty con        | (208,443,752)           | 83,667,232,531          | (106,911,866,632)     | 208,443,752           |
| Công ty du lịch Phú Quốc       | Công ty con        | (66,123,361,115)        | 27,222,222              | -                     | 71,657,833,336        |
| Công ty Vinpearlland           | Công ty con        | (48,406,125,189)        | -                       | -                     | 9,620,361,997         |
| Công ty Vincom Retail          | Công ty con        | (733,709,733,080)       | (360,065,090,354)       | (319,676,787,357)     | 708,647,545,025       |
| Công ty Vinmec                 | Công ty con        | (67,138,752,592)        | 20,827,916,667          | (32,398,333,334)      | 64,698,085,926        |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc | Công ty con        | (212,110,472,221)       | 5,692,500,000           | (4,801,250,000)       | 215,934,611,113       |
| Công ty Vincommerce            | Công ty con        | (23,978,858,969)        | 66,644,932,454          | (75,467,794,304)      | 3,833,844,582         |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

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

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

► *Giao dịch thu và trả lãi vay (tiếp theo):*

*Đơn vị tính: VNĐ*

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Lãi vay phải thu</i> | <i>Lãi vay phải trả</i> | <i>Lãi vay đã trả</i> | <i>Lãi vay đã thu</i> |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Ngôi sao Phương Nam    | Công ty con        | -                       | 6,167,777,778           | (14,553,777,778)      | -                     |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam | Công ty con        | (1,321,502,778)         | 71,512,316,098          | -                     | 2,157,555,556         |
| Công ty triển lãm Việt Nam     | Công ty con        | -                       | 90,895,006,784          | -                     | -                     |
| Công ty Mỹ Trì                 | Công ty con        | -                       | 37,547,611,112          | (37,570,944,445)      | -                     |
| Công ty Future Property Invest | Công ty con        | -                       | 33,236,666,664          | (32,029,722,219)      | -                     |

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

**27.2. Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan**

**► Phải thu khách hàng:**

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i><br><i>Số tiền</i> |
|-----------------------|--------------------|---------------------------|---|
| Công ty Nam Hà Nội    | Công ty con        | Phí quản lý phải thu      | 147,455,144,055                           |
| Công ty Hoàng Gia     | Công ty con        | Phí quản lý phải thu      | 46,344,170,635                            |
| Công ty Tân Liên Phát | Công ty con        | Phí quản lý phải thu      | 208,621,116,767                           |
| Công ty Sài Đồng      | Công ty con        | Phí quản lý phải thu      | 24,077,607,330                            |
| Công ty Vincom Retail | Công ty con        | Phí quản lý phải thu      | 16,776,590,827                            |

**► Phải thu ngắn hạn khác:**

| <i>Bên liên quan</i>     | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i><br><i>Số tiền</i> |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|---|
| Công ty Nam Hà Nội       | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 152,978,379,071                           |
|                          |                    | Phải thu thanh toán hộ    | 80,200,000,000                            |
| Công ty Hoàng Gia        | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 48,899,375,001                            |
| Công ty Vinhomes 1       | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 15,243,333,334                            |
| Công ty Vincommerce      | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 20,156,456,617                            |
| Công ty Vinpearlland     | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 130,621,372,244                           |
| Công ty Vinmec           | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 2,807,490,130                             |
| Công ty Vinpearl Đà Nẵng | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 61,952,622,223                            |
| Công ty Vinpearl Hạ Long | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 69,566,563,889                            |
| Công ty Vincom Retail    | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 11,475,639,202                            |
| Công ty VCR Miền Bắc     | Công ty con        | Lãi vay phải thu          | 26,655,555,555                            |

**► Chi phí phải trả ngắn hạn:**

| <i>Bên liên quan</i>       | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>      | <i>Đơn vị tính: VND</i><br><i>Số tiền</i> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------|---|
| Công ty xây dựng Vincom 1  | Công ty con        | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 295,129,385,824                           |
| Công ty xây dựng Vincom 3  | Công ty con        | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 27,871,126,596                            |
| Công ty Vinhomes 2         | Công ty con        | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 25,454,058,904                            |
| Công ty Vincommerce        | Công ty con        | Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả | 124,995,076,628                           |
| Công ty Xalivico           | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 20,860,000,000                            |
| Công ty Hoa Mai            | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 11,918,388,608                            |
| Công ty Vinschool          | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 4,361,583,332                             |
| Công ty quản lý Vinpearl   | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 7,113,555,554                             |
| Công ty Vincom Retail      | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 165,317,436,018                           |
| Công ty VCR Miền Nam       | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 71,512,316,098                            |
| Công ty triển lãm Việt Nam | Công ty con        | Lãi vay phải trả               | 115,036,291,726                           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

## 28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

### Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

| STT | Bên nhận đầu tư       | Vốn góp của bên nhận đầu tư | Cam kết vốn góp của công ty |      | Số vốn thực góp<br>Số tiền | Số vốn chưa góp<br>Số tiền |
|-----|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
|     |                       |                             | Số tiền                     | %    |                            |                            |
|     |                       | VND                         | VND                         |      | VND                        | VND                        |
| 1   | Công ty Tây Tăng Long | 300,000,000,000             | 30,000,000,000              | 10%  | 635,000,000                | 29,365,000,000             |
| 2   | Công ty bảo vệ Vincom | 50,000,000,000              | 50,000,000,000              | 100% | 2,000,000,000              | 48,000,000,000             |
| 3   | Công ty Vinhomes 2    | 100,000,000,000             | 94,000,000,000              | 94%  | 5,640,000,000              | 88,360,000,000             |
| 4   | Công ty XD Vincom 7   | 50,000,000,000              | 47,000,000,000              | 94%  | 17,000,000,000             | 30,000,000,000             |
| 5   | Công ty VinAcademy    | 50,000,000,000              | 47,000,000,000              | 94%  | 28,500,000,000             | 18,500,000,000             |
|     |                       | <b>550,000,000,000</b>      | <b>268,000,000,000</b>      |      | <b>53,775,000,000</b>      | <b>214,225,000,000</b>     |

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

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 4.978 tỷ VND.

Theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao ký ngày 23 tháng 6 năm 2016, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt tổng vốn đầu tư của dự án xây dựng tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở theo hình thức hợp đồng BT. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị đầu tư ước tính của dự án còn phải thực hiện là 5.439 tỷ VND.

### Các cam kết khác

#### *Cam kết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu vực đảo Vũ Yên*

Theo Công văn số 3070/UBND-ĐC2 về việc ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu vực đảo Vũ Yên tại quận Hải An và huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng để phát triển Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở, công viên sinh thái, Công ty cam kết bồi thường và hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tổng số tiền là 351,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản cam kết còn lại phải trả là 71,5 tỷ VND.

#### *Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam*

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt. Chậm nhất 3 năm kể từ khi Công ty Triển lãm Việt Nam nhận được mặt bằng, giai đoạn 1 của của Khu Hội chợ Triển lãm Quốc Gia phải được hoàn thành trừ trường hợp chậm trễ phát sinh do nguyên nhân khách quan.

**28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

*Cam kết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thuộc dự án Khu đô thị Vinhomes Riverside Hải Phòng*

Theo các quyết định số 2294/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2015, quyết định số 2414/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2015 và quyết định số 2574/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2015 và các quyết định bổ sung năm 2016 của UBND quận Hồng Bàng về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thu hồi đất thực hiện dự án xây dựng Khu Đô thị Xi măng Hải Phòng tại phường Thượng Lý, quận Hồng Bàng, Công ty có nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án đầu tư xây dựng với tổng số tiền là 1.250 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số tiền đền bù còn lại phải trả là 70 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

**29. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Số liệu so sánh là số liệu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (EY) kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.



Ngô Thị Huyền  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Ngày 02 tháng 02 năm 2017

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>  | <u>Tỷ lệ biểu quyết</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Trụ sở chính</u>  | <u>Hoạt động chính</u>   |
|------------|---|-------------------------|----------------------|--|--|
| 1          | Công ty Cổ phần Vincom Retail                                   | 100.00%                 | 99.28%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |
| 2          | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam                             | 100.00%                 | 99.28%               | 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM   | Cho thuê mặt bằng bán lẻ   |
| 3          | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc                             | 100.00%                 | 99.28%               | Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội  | Cho thuê mặt bằng bán lẻ   |
| 4          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa            | 97.83%                  | 97.12%               | Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh                               | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |
| 5          | Công ty cổ phần đầu tư An Phong                                 | 100.00%                 | 99.28%               | 3 Đường 3/2, phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam   | Cho thuê mặt bằng bán lẻ   |
| 6          | Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại       | 100.00%                 | 100.00%              | 72 Lê Thánh tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |
| 7          | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1                 | 100.00%                 | 100.00%              | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Kinh doanh bất động sản  |
| 8          | Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2                 | 100.00%                 | 99.93%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Kinh doanh bất động sản  |
| 9          | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1                          | 100.00%                 | 100.00%              | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng<br>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| 10         | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3                          | 100.00%                 | 99.93%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng<br>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| 11         | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6                          | 100.00%                 | 99.93%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật   |
| 12         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia | 97.85%                  | 97.85%               | Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản  |



Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>   | <u>Tỷ lệ biểu quyết</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Trụ sở chính</u>  | <u>Hoạt động chính</u>                      |
|------------|--|-------------------------|----------------------|--|---|
| 13         | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội                               | 98.90%                  | 98.90%               | Số 458 Phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 14         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng                       | 94.00%                  | 94.00%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 15         | Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco                                       | 96.44%                  | 96.42%               | Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 16         | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát                              | 80.00%                  | 79.77%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 17         | Công ty TNHH Xalivico  | 74.00%                  | 71.35%               | 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 18         | Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam                       | 83.32%                  | 83.32%               | 148 Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 19         | Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam | 100.00%                 | 99.99%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 20         | Công ty TNHH kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai                         | 74.00%                  | 74.00%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 21         | Công ty cổ phần Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì                     | 99.00%                  | 99.93%               | Số 7 Đại Lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội                                    | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 22         | Công ty TNHH Metropolis Hà Nội   | 100.00%                 | 50.07%               | Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 23         | Công ty Cổ phần sách Việt Nam  | 65.33%                  | 65.33%               | Số 44 phố Tráng Tiên, Phường Tráng Tiên, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                          | Xuất bản sách                               |
| 24         | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia                      | 100.00%                 | 100.00%              | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Kinh doanh bất động sản                     |
| 25         | Công ty cổ phần đô thị du lịch Cần Giờ                                     | 97.15%                  | 77.49%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>  | <u>Tỷ lệ biểu quyết</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Trụ sở chính</u>  | <u>Hoạt động chính</u>  |
|------------|---|-------------------------|----------------------|--|---|
| 26         | Công ty CP Năng Lượng Hải Linh                                  | 100.00%                 | 99.79%               | Đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng                                 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 27         | Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Thương Mại thành phố Hồ Chí Minh | 63.15%                  | 63.15%               | 72 Lê Thánh Tôn - Phường Bến Nghé - Quận 1 - TP Hồ Chí Minh  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 28         | Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm                     | 100.00%                 | 94.00%               | P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy - Phường Dịch Vọng Hậu - Quận Cầu Giấy - Hà Nội                  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 29         | Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái                        | 100.00%                 | 98.67%               | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                      | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 30         | Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm                | 85.00%                  | 83.87%               | Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội    | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 31         | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia                    | 98.00%                  | 96.70%               | 63 phố Hàng Gà - Phường Hàng Bồ - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 32         | Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam                     | 50.00%                  | 49.33%               | Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam                      | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 33         | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long       | 63.00%                  | 63.00%               | 13 Hai Bà Trưng, Phường Tráng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP Hà Nội  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 34         | Công ty Cổ phần Vinpearl  | 100.00%                 | 90.50%               | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn  |
| 35         | Công ty CP Đầu Tư Thương mại Vinpearl                           | 100.00%                 | 90.50%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản   |
| 36         | Công ty TNHH Quản lý Vinpearl                                   | 100.00%                 | 90.50%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới, đấu giá bất động sản, quảng bá tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý IV năm 2016

**PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016**

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>                            | <u>Tỷ lệ biểu quyết</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Trụ sở chính</u>   | <u>Hoạt động chính</u>   |
|------------|---|-------------------------|----------------------|---|--|
| 37         | Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang               | 100.00%                 | 90.50%               | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                        | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 38         | Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng             | 100.00%                 | 90.50%               | Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng                                       | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 39         | Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An              | 100.00%                 | 90.50%               | Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, TP. Hội An, tỉnh Quảng Nam  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 40         | Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn             | 98.00%                  | 88.69%               | Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, Bình Định | Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác |
| 41         | Công ty TNHH Future Property Invest           | 100.00%                 | 90.50%               | Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng                                       | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 42         | Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long       | 90.00%                  | 84.93%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản                      |
| 43         | Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View | 70.00%                  | 63.35%               | 58 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 44         | Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài                 | 90.00%                  | 81.45%               | 17A Bạch Đằng, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 45         | Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh                  | 90.00%                  | 81.45%               | 16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 46         | Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một               | 83.63%                  | 75.69%               | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa   | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 47         | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre     | 90.00%                  | 81.45%               | Số 42/2 Đồng Nai, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Khánh Hòa                                    | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 48         | Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long                 | 100.00%                 | 90.50%               | Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam                                | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 49         | Công ty TNHH Vinpearl Cần Thơ                 | 100.00%                 | 90.50%               | 209, đường 30/4 - Phường Xuân Khánh - Quận Ninh Kiều - Cần Thơ  | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn       |
| 50         | Công ty Cổ Phần Vinpearlland                  | 100.00%                 | 98.86%               | Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam                        | Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề     |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý IV năm 2016

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

| <u>STT</u> | <u>Tên công ty</u>   | <u>Tỷ lệ biểu quyết</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> | <u>Trụ sở chính</u>  | <u>Hoạt động chính</u>                                       |
|------------|--|-------------------------|----------------------|--|--|
| 51         | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF                      | 86.96%                  | 86.94%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  | Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh                       |
| 52         | Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce            | 56.44%                  | 50.07%               | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM  | Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh                       |
| 53         | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS                | 99.00%                  | 98.91%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích   |
| 54         | Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec                   | 100.00%                 | 99.50%               | Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội   | Cung cấp các dịch vụ bệnh viện                               |
| 55         | Công ty TNHH MTV Vinschool   | 100.00%                 | 100.00%              | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Cung cấp dịch vụ giáo dục                                    |
| 56         | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy                        | 100.00%                 | 99.93%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Cung cấp dịch vụ giáo dục                                    |
| 57         | Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincorn                                | 100.00%                 | 100.00%              | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Kinh doanh dịch vụ bảo vệ                                    |
| 58         | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco         | 100.00%                 | 99.67%               | Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp              |
| 59         | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco-Tam Đảo | 89.02%                  | 88.73%               | Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam                                       | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp              |
| 60         | Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco                         | 77.50%                  | 77.24%               | Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.                          | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp              |
| 61         | Công ty TNHH Nông Nghiệp VINECO SAGRI                              | 64.00%                  | 63.79%               | 38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TPHCM  | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp              |
| 62         | Công ty Cổ phần Du lịch và thủy sản Vạn Phát                       | 90.00%                  | 89.70%               | Thôn Đưng K'Si, Xã Dạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam  | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan |

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo thông tư 155/2015/TT-BTC, ngày 6/10/2015>

| PL | CHỈ TIÊU                              | Quý IV năm 2016          | Quý IV năm 2015        | Chênh lệch               | %               | Đơn vị tính: VND         |
|----|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
|    |                                       |                          |                        |                          |                 | Năm 2016                 |
| 01 | <b>Tổng doanh thu</b>                 | <b>1,806,850,262,770</b> | <b>350,929,389,732</b> | <b>1,455,920,873,038</b> | <b>414.88%</b>  | <b>3,773,351,633,549</b> |
| 02 | Các khoản giảm trừ                    | -                        | -                      | -                        | -               | -                        |
| 10 | <b>Doanh thu thuần</b>                | <b>1,806,850,262,770</b> | <b>350,929,389,732</b> | <b>1,455,920,873,038</b> | <b>414.88%</b>  | <b>3,773,351,633,549</b> |
| 11 | Giá vốn hàng bán                      | 777,107,054,958          | 179,868,630,442        | 597,238,424,516          | 332.04%         | 2,131,374,123,122        |
| 20 | <b>Lợi nhuận gộp</b>                  | <b>1,029,743,207,812</b> | <b>171,060,759,290</b> | <b>858,682,448,522</b>   | <b>501.98%</b>  | <b>1,641,977,510,427</b> |
| 21 | Doanh thu tài chính                   | 451,758,914,821          | 1,185,059,279,566      | (733,300,364,745)        | -61.88%         | 3,767,599,143,036        |
| 22 | Chi phí tài chính                     | 1,244,773,465,848        | 741,763,808,990        | 503,009,656,858          | 67.81%          | 3,536,898,853,168        |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay           | 1,115,381,163,719        | 964,113,690,837        | 151,267,472,882          | 15.69%          | 3,277,895,770,649        |
| 25 | Chi phí bán hàng                      | 85,118,846,740           | 2,443,687,308          | 82,675,159,432           | 3383.21%        | 182,418,641,090          |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp          | 13,335,589,610           | 90,557,999,607         | (77,222,409,997)         | -85.27%         | 169,588,486,855          |
| 30 | <b>Lợi nhuận thuần</b>                | <b>138,274,220,435</b>   | <b>521,354,542,951</b> | <b>(383,080,322,516)</b> | <b>-73.48%</b>  | <b>1,520,670,672,350</b> |
| 31 | Thu nhập khác                         | 5,282,393,067            | 3,659,355,769          | 1,623,037,298            | 44.35%          | 10,878,730,989           |
| 32 | Chi phí khác                          | 120,800,016              | 5,009,642,418          | (4,888,842,402)          | -97.59%         | 5,388,771,472            |
| 40 | <b>Lợi nhuận khác</b>                 | <b>5,161,593,051</b>     | <b>(1,350,286,649)</b> | <b>6,511,879,700</b>     | <b>-482.26%</b> | <b>5,489,959,517</b>     |
| 50 | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>           | <b>143,435,813,486</b>   | <b>520,004,256,302</b> | <b>(376,568,442,816)</b> | <b>-72.42%</b>  | <b>1,526,160,631,867</b> |
| 51 | CP thuế TNDN hiện hành                | 43,708,266,319           | 1,656,819,448          | 42,051,446,871           | -               | 67,762,862,196           |
| 52 | Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại | (1,569,955,793)          | (814,940,711)          | (755,015,082)            | -               | (2,855,988,753)          |
| 60 | <b>Lợi nhuận sau thuế</b>             | <b>101,297,502,960</b>   | <b>519,162,377,565</b> | <b>(417,864,874,605)</b> | <b>-80.49%</b>  | <b>1,461,253,758,424</b> |

#### Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Trong quý 4 năm 2016, doanh thu tăng 415% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản; giá vốn tăng tương ứng.

- Doanh thu tài chính giảm so với cùng kỳ chủ yếu do giảm thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay và thu nhập từ hoạt động đầu tư

- Chi phí tài chính tăng so với cùng kỳ do phát sinh chi phí đi vay để phục vụ các hoạt động kinh doanh của Công ty

- Chi phí bán hàng liên quan đến hoạt động bất động sản tăng dẫn đến mức tăng đột biến so với cùng kỳ năm ngoái.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

| Chỉ tiêu                                      | Đơn vị tính | Kỳ này | Kỳ trước |
|---|-------------|--------|----------|
| <b>Cơ cấu tài sản</b>                         |             |        |          |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản                | %           | 67.5%  | 69.1%    |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản               | %           | 32.5%  | 30.9%    |
| <b>Cơ cấu nguồn vốn</b>                       |             |        |          |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn                  | %           | 50.5%  | 52.4%    |
| Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)                   | %           | 41.9%  | 44.7%    |
| Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)                 | %           | 23.0%  | 10.5%    |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn         | %           | 49.5%  | 47.6%    |
| Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn | %           |        |          |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                    |             |        |          |
| Khả năng thanh toán nhanh                     | Lần         | 1.10   | 1.17     |
| Khả năng thanh toán hiện hành                 | Lần         | 1.35   | 1.20     |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận</b>                      |             |        |          |
| Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản             | %           | 1.77%  | 3.80%    |
| Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần          | %           | 38.7%  | 305.1%   |
| Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu     | %           | 3.6%   | 8.0%     |

(\*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền - đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn- cho vay

Ngày 02 tháng 02 năm 2017

**Tổng Giám đốc**




**Dương Thị Mai Hoa**