

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 72
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	73 - 77

WVN
F
/01/

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 Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 64 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2018.

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 năm 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 năm 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	
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2017
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm 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	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2018
Bà Dương Thị Mai Hoa	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 25 tháng 2 năm 2018 là Bà Dương Thị Mai Hoa và từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

H
B
C
T
V
I
N
G
G
R
U
P
C
O
P

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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


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


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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 10 tháng 4 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

HS/ N 1 + XH/



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited Tel : + 84 24 3831 5100
8th Floor, CornerStone Building Fax: + 84 24 3831 5090
16 Phan Chu Trinh Street ey.com
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 60729565/19450003

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 77, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

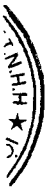
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.





Building a better
working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 10 tháng 4 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Trần Phú Sơn
Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Trịnh Xuân Hòa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		39.509.657.456.319	27.199.433.210.089
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.561.582.285.455	1.360.177.826.566
111	1. Tiền		1.561.582.285.455	1.360.177.826.566
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	12.863.880.000	13.372.452.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		32.369.112.000	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(19.505.232.000)	(18.996.660.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.462.056.235.478	15.541.218.687.080
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.242.294.182.291	883.517.847.090
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.847.597.336.664	515.334.735.744
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	19.925.791.073.049	9.916.131.797.015
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.685.406.506.064	4.257.348.097.402
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7, 8	(239.032.862.590)	(31.113.790.171)
140	IV. Hàng tồn kho		9.766.013.441.059	5.290.511.327.802
141	1. Hàng tồn kho	10	9.766.013.441.059	5.290.511.327.802
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		707.141.614.327	4.994.152.916.641
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	622.732.735.681	114.644.228.063
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		454.273.896	155.554.083.828
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	12	83.954.604.750	4.723.954.604.750

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		72.499.912.386.430	55.723.140.138.323
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		120.190.140.000	2.840.560.540.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	2.720.370.400.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	120.190.140.000	120.190.140.000
220	II. Tài sản cố định		307.164.423.364	224.377.279.124
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	286.099.156.726	205.775.165.344
222	Nguyên giá		423.359.245.666	298.505.269.512
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(137.260.088.940)	(92.730.104.168)
227	2. Tài sản cố định vô hình		21.065.266.638	18.602.113.780
228	Nguyên giá		52.958.992.577	41.638.580.909
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(31.893.725.939)	(23.036.467.129)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	4.820.588.599.215	1.727.150.050.091
231	1. Nguyên giá		4.979.982.982.011	1.740.841.614.251
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(159.394.382.796)	(13.691.564.160)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	4.410.510.745.165	3.272.046.066.399
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.410.510.745.165	3.272.046.066.399
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		57.929.057.823.178	47.566.594.464.074
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	56.274.105.299.937	46.106.922.943.969
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.853.577.500.000	1.584.777.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(218.624.976.759)	(145.105.979.895)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	20.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.912.400.655.508	92.411.738.635
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	376.836.880.137	61.545.841.274
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		35.563.775.371	30.865.897.361
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	4.500.000.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		112.009.569.842.749	82.922.573.348.412

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		68.810.780.326.407	42.084.048.424.735
310	I. Nợ ngắn hạn		54.870.820.537.040	20.247.646.895.138
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	21.479.456.431.571	729.171.151.369
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	8.253.184.739.358	1.401.829.924.191
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	2.483.705.645.039	738.729.948.101
314	4. Phải trả người lao động		26.979.859.170	17.317.928.421
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	2.530.560.496.071	1.333.319.482.091
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.401.142.872	9.808.000.104
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	13.556.824.147.673	3.230.056.058.846
320	8. Vay ngắn hạn	23.1	6.538.708.075.286	12.787.414.402.015
330	II. Nợ dài hạn		13.939.959.789.367	21.836.401.529.597
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		226.000.000.000	-
338	2. Vay dài hạn	23.2	13.713.959.789.367	21.836.401.529.597

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		43.198.789.516.342	40.838.524.923.677
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	43.198.789.516.342	40.838.524.923.677
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		13.920.405.048.300	13.920.405.048.300
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		36.000.000.000	31.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.865.304.928.042	510.040.335.377
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		505.040.335.377	94.895.396.911
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		2.360.264.592.665	415.144.938.466
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		112.009.569.842.749	82.922.573.348.412



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.819.231.978.245	3.768.971.356.079
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.819.231.978.245	3.768.971.356.079
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.845.753.997.227)	(2.199.977.834.709)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.973.477.981.018	1.568.993.521.370
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	4.000.107.910.871	3.785.357.949.204
22	7. Chi phí tài chính	27	(2.796.989.916.745)	(3.628.043.069.763)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.622.865.363.642)	(3.287.464.598.199)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(633.614.169.603)	(182.418.641.090)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(927.698.631.515)	(118.743.581.436)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.615.283.174.026	1.425.146.178.285
31	11. Thu nhập khác		36.489.177.675	10.878.730.989
32	12. Chi phí khác		(5.258.615.454)	(5.388.771.472)
40	13. Lợi nhuận khác		31.230.562.221	5.489.959.517

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		2.646.513.736.247	1.430.636.137.802
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(290.947.021.592)	(75.633.333.258)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		4.697.878.010	30.050.956.650
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.360.264.592.665	1.385.053.761.194



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.646.513.736.247	1.430.636.137.802
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		200.198.874.594	76.253.023.140
03	Các khoản dự phòng		281.946.641.283	78.734.817.696
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(15.762.382.374)	(70.793.637.959)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.885.764.105.018)	(3.558.951.746.329)
06	Chi phí lãi vay	27	2.622.865.363.642	3.287.464.598.199
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.849.998.128.374	1.243.343.192.549
09	Tăng các khoản phải thu		(2.886.388.881.605)	(1.497.307.285.563)
10	Tăng hàng tồn kho		(4.475.502.113.257)	(4.559.962.462.759)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		16.878.861.403.581	3.910.081.114.192
12	Tăng chi phí trả trước		(814.483.054.261)	(47.898.560.651)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.624.973.158.981)	(3.237.768.405.945)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(276.354.454.979)	(22.556.242.245)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		7.651.157.868.872	(4.212.068.650.422)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.895.321.387.268)	(2.993.223.973.872)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		80.605.707	2.070.441.462
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37.988.730.962.335)	(30.210.528.445.178)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		29.260.742.232.679	36.447.819.044.278
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	32	(11.689.662.039.405)	(22.136.897.630.108)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	32	29.264.077.250.780	17.796.485.886.001
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.149.047.659.130	4.305.562.306.210
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.100.233.359.288	3.211.287.628.793

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		13.246.811.517.243	31.506.903.516.959
34	Tiền trả nợ gốc vay		(27.796.802.977.753)	(30.217.241.451.560)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(14.549.991.460.510)	1.289.662.065.399
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		201.399.767.650	288.881.043.770
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.360.177.826.566	1.071.293.410.389
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.691.239	3.372.407
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.561.582.285.455	1.360.177.826.566

Nguyễn Hà Anh
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ 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 cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 64 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2018.

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 năm 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.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 347 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 333).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 48 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 10 tháng 4 năm 2018.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 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 các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

3.2 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá 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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa bất động sản 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 năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán riêng. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.7 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 38 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 15 năm

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

Quyền sử dụng đất (có thời hạn)	45 - 50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các 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.

3.10 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.12 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.

Các khoản phân phối 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.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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 gốc.

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 số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 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 tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng 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. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động 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.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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, 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 báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch 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 năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ 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 và ghi nhận là quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

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 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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày 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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Phí thương hiệu

Doanh thu phí thương hiệu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích theo các điều khoản của hợp đồng phí thương hiệu.

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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	484.663.718	639.753.275
Tiền gửi ngân hàng	1.561.097.621.737	1.359.538.073.291
TỔNG CỘNG	1.561.582.285.455	1.360.177.826.566

Chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	5.139	7.835
- Euro	62	73

187
 CỐ
 T
 ST
 TẾ
 H N
 HÀ
 TIỀN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	
- Cổ phiếu Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	598.320	32.369.112.000	12.863.880.000 (19.505.232.000)	598.320	32.369.112.000	13.372.452.000	(18.996.660.000)
TỔNG CỘNG	598.320	32.369.112.000	12.863.880.000 (19.505.232.000)	598.320	32.369.112.000	13.372.452.000	(18.996.660.000)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Dài hạn					
- Trái phiếu dài hạn	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	903.579.647.235	631.393.854.072
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	261.681.485.724	223.715.714.426
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	77.033.049.332	28.408.278.592
TỔNG CỘNG	1.242.294.182.291	883.517.847.090
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	980.612.696.567	646.055.182.131
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	261.681.485.724	237.462.664.959
Chi tiết các khoản phải thu từ khách hàng khác chiếm trên 10% tổng phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	137.000.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944.255.910)	(4.944.255.910)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	1.612.925.625.044	482.952.949.944
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	234.671.711.620	32.381.785.800
TỔNG CỘNG	1.847.597.336.664	515.334.735.744
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản</i>	92.596.133.228	125.026.757.868
<i>Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng</i>	35.000.000.000	35.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 31.3)	19.787.713.186.515	9.794.053.910.481
Các khoản cho vay khác (i)	83.077.886.534	83.077.886.534
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn đến hạn thu hồi (ii)	55.000.000.000	-
Các khoản cho vay các bên liên quan dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 31.3)	-	39.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>19.925.791.073.049</u>	<u>9.916.131.797.015</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(58.154.520.574)	(24.923.365.963)
Dài hạn		
Các khoản cho vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 31.3)	-	2.704.370.400.000
<i>Trong đó: các khoản cho bên liên quan vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	-	<i>(39.000.000.000)</i>
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn	55.000.000.000	55.000.000.000
<i>Trong đó: các khoản cho bên khác vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>(55.000.000.000)</i>	-
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>2.720.370.400.000</u>

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là khoản cho vay với một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 83 tỷ VND. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 7%/năm, đáo hạn ngày 20 tháng 6 năm 2018 và có tài sản đảm bảo là cổ phần của một công ty con do doanh nghiệp này nắm giữ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Lãi phải thu từ các khoản cho vay, đặt cọc và tiền gửi ngân hàng	1.574.726.894.974	(2.907.726.029)	1.185.778.045.730	(1.246.168.298)
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ (i)	1.151.984.272.753	-	-	-
Phải thu lại các khoản đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	935.000.000.000	(173.026.360.077)	2.535.000.000.000	-
Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	431.772.634.163	-	86.408.673.786	-
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	111.095.976.053	-	137.953.464.430	-
Các khoản ký quỹ và phải thu khác	480.826.728.121	-	312.207.913.456	-
TỔNG CỘNG	4.685.406.506.064	(175.934.086.106)	4.257.348.097.402	(1.246.168.298)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	<i>2.761.483.450.957</i>	<i>(175.934.086.106)</i>	<i>3.286.656.396.403</i>	<i>(1.246.168.298)</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	<i>1.923.923.055.107</i>	<i>-</i>	<i>970.691.700.999</i>	<i>-</i>
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn (iii)	120.190.140.000	-	120.190.140.000	-
TỔNG CỘNG	120.190.140.000	-	120.190.140.000	-

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách mua bất động sản của Công ty và đã được thu hộ bởi một đối tác doanh nghiệp theo các thỏa thuận giữa Công ty và công ty này.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là khoản phải thu tiền đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp được bảo đảm bằng một số lượng cổ phiếu của một tổ chức tài chính do đối tác doanh nghiệp đó và một số cổ đông của tổ chức tài chính đó nắm giữ. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tại thành phố Hà Nội.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 3 năm và được hưởng lãi suất là 7%/năm. Khoản tiền gửi ngân hàng này được ký quỹ cho mục đích đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Công ty theo một hợp đồng bảo lãnh phát hành trái phiếu trong nước (Thuyết minh 23.2.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay khách hàng đã quá hạn thanh toán, lãi phải thu của khoản nợ khó đòi mà không được ghi nhận doanh thu:

Đơn vị tính: VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>				
Phải thu về gốc vay	83.077.886.534	24.923.365.960	83.077.886.534	58.154.520.571
Phải thu về lãi vay	4.153.894.327	1.246.168.298	4.153.894.327	2.907.726.029
Phải thu về lãi vay	384.737.291.675	211.710.931.598	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>				
Phải thu khách hàng	4.944.255.910	-	4.944.255.910	-
Tổng cộng	476.913.328.446	237.880.465.856	92.176.036.771	61.062.246.600
<i>Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn</i>				
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>				
Phải thu về gốc vay	384.737.291.675	211.710.931.598	83.077.886.534	58.154.520.571
Phải thu về lãi vay	83.077.886.534	24.923.365.960	-	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản đang xây dựng dở dang	9.763.512.739.361	-	4.940.448.250.238	-
Hàng tồn kho bất động sản	2.500.701.698	-	350.063.077.564	-
TỔNG CỘNG	9.766.013.441.059	-	5.290.511.327.802	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	508.443.633.641	73.440.265.060
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	82.591.555.608	12.976.433.497
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	31.697.546.432	28.227.529.506
TỔNG CỘNG	622.732.735.681	114.644.228.063
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	91.066.805.834	47.302.743.958
Chi phí giải phóng mặt bằng	279.689.397.589	-
Chi phí cung cấp dịch vụ quản lý văn phòng trả trước	457.162.019	9.808.000.104
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.623.514.695	4.435.097.212
TỔNG CỘNG	376.836.880.137	61.545.841.274

12. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư không có tài sản đảm bảo	83.954.604.750	4.723.954.604.750
TỔNG CỘNG	83.954.604.750	4.723.954.604.750
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.500.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	4.500.000.000.000	-

(i) Số dư cuối năm của khoản đặt cọc dài hạn cho mục đích đầu tư bao gồm khoản đặt cọc 4.500 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp nhằm phát triển một dự án bất động sản với lãi suất 8,4%/năm. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản có định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	45.939.641.000	158.591.909	129.887.406.125	121.213.662.296	1.305.968.182	298.505.269.512
- Mua trong năm	-	998.169.180	18.939.690.909	106.105.534.148	-	126.043.394.237
- Thanh lý	-	-	-	(1.189.418.083)	-	(1.189.418.083)
Số dư cuối năm	45.939.641.000	1.156.761.089	148.827.097.034	226.129.778.361	1.305.968.182	423.359.245.666
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	62.391.000	9.100.317.077	34.173.174.562	-	43.335.882.639
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	2.529.652.865	127.947.714	43.587.852.740	46.007.866.950	476.783.899	92.730.104.168
- Khấu hao trong năm	1.199.549.390	40.393.307	17.143.553.515	26.946.778.511	308.522.425	45.638.797.148
- Thanh lý	-	-	-	(1.108.812.376)	-	(1.108.812.376)
Số dư cuối năm	3.729.202.255	168.341.021	60.731.406.255	71.845.833.085	785.306.324	137.260.088.940
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	43.409.988.135	30.644.195	86.299.553.385	75.205.795.346	829.184.283	205.775.165.344
Số dư cuối năm	42.210.438.745	988.420.068	88.095.690.779	154.283.945.276	520.661.858	286.099.156.726

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	1.200.370.597.629	220.424.683.277	320.046.333.345	1.740.841.614.251
- Xây dựng mới	<u>2.752.548.312.538</u>	<u>67.934.840.255</u>	<u>418.658.214.967</u>	<u>3.239.141.367.760</u>
Số dư cuối năm	<u>3.952.918.910.167</u>	<u>288.359.523.532</u>	<u>738.704.548.312</u>	<u>4.979.982.982.011</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	11.256.149.109	562.925.429	1.872.489.622	13.691.564.160
- Khấu hao trong năm	<u>84.075.744.432</u>	<u>6.355.547.581</u>	<u>55.271.526.623</u>	<u>145.702.818.636</u>
Số dư cuối năm	<u>95.331.893.541</u>	<u>6.918.473.010</u>	<u>57.144.016.245</u>	<u>159.394.382.796</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>1.189.114.448.520</u>	<u>219.861.757.848</u>	<u>318.173.843.723</u>	<u>1.727.150.050.091</u>
Số dư cuối năm	<u>3.857.587.016.626</u>	<u>281.441.050.522</u>	<u>681.560.532.067</u>	<u>4.820.588.599.215</u>

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm khu văn phòng tầng 4 Vincom Đồng Khởi, các trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã sử dụng các bất động sản đầu tư là các trung tâm thương mại ("TTTM"), khách sạn v.v.. để hợp tác kinh doanh/ hợp tác đầu tư với các công ty con và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh các bất động sản đầu tư này. Theo các thỏa thuận hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư liên quan đến các TTTM, Công ty có nghĩa vụ chuyển giao các TTTM này cho các công ty con khi đủ điều kiện chuyển giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Cầu Rào 2	700.172.268.056	-
Dự án Vincom Thanh Hóa	586.292.767.938	123.873.377.402
Dự án Vincom Hùng Vương	477.338.918.308	188.799.600.965
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	378.159.192.398	892.195.922.170
Dự án Vincom Quảng Bình	295.232.966.763	79.991.233.757
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	272.629.669.185	913.257.317.858
Dự án Vincom Tây Ninh	255.261.897.829	-
Dự án Vinhomes Riverside - The Harmony	247.632.049.160	-
Dự án Vincom Hà Nam	217.685.076.583	80.771.814.675
Dự án Vincom Sơn La	172.796.852.936	-
Dự án Vincom Lạng Sơn	171.152.826.356	46.830.447.487
Dự án Công viên Hoa Hạ Long	143.865.288.978	42.171.335.715
Dự án Vinpearl Cửa Hội	90.792.873.500	141.245.544.549
Dự án Vincom Hà Tĩnh	-	335.014.136.105
Dự án Vincom Yên Bái	-	124.400.721.734
Dự án Vincom Rạch Giá – Kiên Giang	-	79.334.580.316
Dự án Vincom Tuyên Quang	-	51.024.427.860
Dự án Vinhomes Dragon Bay	-	48.488.548.433
Các dự án khác	401.498.097.175	124.647.057.373
TỔNG CỘNG	<u>4.410.510.745.165</u>	<u>3.272.046.066.399</u>

16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 490,6 tỷ VND (năm 2016: 448 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa trong năm 2017 được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 9,32%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	17.1	56.274.105.299.937	(218.624.976.759)	46.106.922.943.969	(88.913.079.699)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	1.853.577.500.000	-	1.584.777.500.000	(56.192.900.196)
TỔNG CỘNG		58.127.682.799.937	(218.624.976.759)	47.691.700.443.969	(145.105.979.895)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	
1	Công ty Vinpearl	(1) (11) (18)	423.855.476	13.707.830.720.875	(**)	-	-	-	-
2	Công ty Tân Liên Phát	(2) (18)	409.375.000	8.551.390.138.887	(**)	311.125.000	5.849.515.138.887	(**)	47,50%
3	Công ty Nam Hà Nội	(18)	197.800.000	5.792.493.038.618	(**)	197.800.000	5.792.493.038.618	(**)	98,90%
4	Công ty Vinfast	(16)	(*)	5.250.000.000.000	(**)	-	-	(**)	-
5	Công ty Vincommerce	(6) (11)	299.803.800	3.559.406.034.344	(**)	166.555.000	1.665.550.000.000	(**)	23,40%
6	Công ty Vincom Retail	(7) (18)	349.155.185	3.501.335.054.034	(**)	820.811.068	8.231.109.514.032	(**)	54,12%
7	Công ty Vinmec	(4)	323.391.992	3.233.919.920.000	(**)	179.490.848	1.794.908.480.000	(**)	54,95%
8	Công ty Sài Đồng	(18)	112.800.300	2.212.943.935.291	(**)	112.800.300	2.212.943.935.291	(**)	94,00%
9	Công ty Xavinco	(18)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	95,44%
10	Công ty Hoàng Gia	(8) (9)	141.330.000	1.987.657.117.638	(**)	197.450.000	2.840.478.751.405	(**)	80,82%
11	Công ty Thời Đại	(18)	(*)	1.561.000.000.000	(**)	(*)	1.561.000.000.000	(**)	100,00%
12	Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.329.678.450	(**)	138.810.945	1.395.329.678.450	(**)	83,32%
13	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	(18)	59.400.000	785.456.000.000	(**)	59.400.000	785.456.000.000	(**)	99,00%
14	Công ty VinEco	(5) (18)	(*)	600.490.000.000	(**)	(*)	1.400.490.000.000	(**)	70,00%
15	Công ty Sách Việt Nam	(10)	44.364.274	475.165.611.800	(**)	44.364.274	475.165.611.800	(**)	65,33%
16	Công ty Vincom Service	(16)	(*)	376.000.000.000	(**)	(*)	376.000.000.000	(**)	94,00%
17	Công ty Phúc Đồng	(11)		294.000.000.000	(**)	-	-	(**)	-
18	Công ty Xây dựng Vincom 1	(17)	(*)	270.000.000.000	(**)	(*)	220.000.000.000	(**)	100,00%
19	Công ty VinAcademy	(17)	(*)	235.000.000.000	(**)	(*)	28.500.000.000	(**)	94,00%
20	Công ty BĐS Thăng Long		3.150.000	199.700.000.000	(**)	3.150.000	199.700.000.000	(**)	63,00%
21	Công ty Vinschool	(9)	(*)	100.000.000.000	(**)	(*)	100.000.000.000	(**)	100,00%
22	Công ty Bảo vệ Vincom	(17)	(*)	50.000.000.000	(**)	(*)	2.000.000.000	(**)	100,00%
23	Công ty Tây Tăng Long	(17)	(*)	30.000.000.000	(**)	(*)	635.000.000	(**)	10,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị (*)	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị		
24	Công ty Mẹ Trì	(3)	834.000	26.959.050.000	81.565.200	2.636.595.090.000	1,00%	97,80%
25	Công ty VinDS	(12)	(*)	7.000.000.000	700.000	7.000.000.000	1,00%	1,00%
26	Công ty Vicentra	(11)	-	-	175.000.000	4.529.642.075.345	-	63,15%
27	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia	(13)	-	-	(**)	1.089.006.034.344	-	100,00%
28	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	(14)	-	-	(*)	300.000.000.000	-	100,00%
29	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF ("Công ty BFF")	(15)	-	-	(*)	198.000.000.000	-	86,09%
30	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai Hải Linh	(11)	-	-	(*)	170.770.000.000	-	74,00%
31	Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh	(11)	-	-	940.000	106.809.981.600	-	94,00%
32	Công ty Cổ phần Vinpeariland	(11), (17)	-	-	1.287.966	44.155.614.197	-	0,91%
33	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	(11), (17)	-	-	(*)	5.640.000.000	-	94,00%
34	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6	(11), (17)	-	-	(*)	17.000.000.000	-	94,00%
			<u>56.274.105.299.937</u>		<u>46.106.922.943.969</u>			

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

(**) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết của các công ty con được trình bày tại Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Các giao dịch đầu tư chính trong năm 2017 gồm:

- (1) Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua thêm 26,6% cổ phần của Công ty Vinpearl, công ty con từ Công ty Nam Hà Nội, một Công ty con khác trong Tập đoàn. Cũng vào ngày này, Công ty đã mua thêm 34% cổ phần của Công ty Vinpearl từ Công ty Tân Liên Phát, một công ty con khác trong Tập đoàn.
- (2) Vào ngày 9 tháng 2 năm 2017, Công ty đã mua thêm 15% cổ phần của Công ty Tân Liên Phát, công ty con từ các đối tác cá nhân.
- (3) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 96,8% cổ phần của Công ty Mễ Trì, công ty con cho Công ty Nam Hà Nội, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (4) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 54,95% cổ phần của Công ty Vinmec, công ty con cho Công ty Nam Hà Nội, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua 99% cổ phần của Công ty Vinmec từ Công ty Nam Hà Nội.
- (5) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 70% cổ phần Công ty VinEco, công ty con cho Công ty Sài Đồng, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua 30% cổ phần Công ty VinEco từ Công ty Nam Hà Nội, một Công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (6) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 23,4% cổ phần của Công ty Vincommerce, công ty con, cho Công ty Sài Đồng, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 28 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua 26,85% cổ phần của Công ty Vincommerce từ công ty Cần Giờ, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (7) Vào ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 20,94% cổ phần của Công ty Vincom Retail, công ty con cho Công ty Sài Đồng, một công ty khác trong cùng Tập đoàn. Vào ngày 15 tháng 9 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 30 triệu cổ phần (tương đương 1,58% cổ phần) của Công ty Vincom Retail cho một đối tác cá nhân.
- (8) Vào ngày 4 tháng 7 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 40% cổ phần của Công ty Hoàng Gia, công ty con cho Công ty Công viên trung tâm, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (9) Vào ngày 26 tháng 10 năm 2017, Công ty đã mua thêm 17,03% cổ phần của Công ty Hoàng Gia, công ty con từ Công ty Vinschool, một công ty con khác trong Tập đoàn.
- (10) Trong năm, công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 đã được đổi tên thành Công ty Vincom Service.
- (11) Trong năm 2017, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch sáp nhập sau:
 - Trong năm, Công ty đã mua thêm 6% cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng Hải Linh ("Công ty Năng lượng Hải Linh") từ Công ty Nam Hà Nội và Công ty Sài Đồng, các công ty con khác và sáp nhập Công ty con này vào Công ty.
 - Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia vào công ty Vincommerce
 - Thành lập Công ty TNHH Logistics Vincom và sáp nhập công ty con này vào Công ty Vincommerce
 - Sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland"), Công ty TNHH Thương mại Vinpearl, Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang (Công ty Vinpearl Nha Trang), Công ty TNHH Vinpearl Đà Nẵng ("Công ty Vinpearl Đà Nẵng"), Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài ("Công ty Vinpearl Bãi Dài"), Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long ("Công ty Vinpearl Hạ Long"), Công ty TNHH Vinpearl Quy Nhơn, Công ty TNHH Vinpearl Hội An, Công ty TNHH FPI và Công ty TNHH Vinpearl Cần Thơ vào Công ty Vinpearl.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Các giao dịch đầu tư chính trong năm 2017 gồm: (tiếp theo)

- (11) Trong năm 2017, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch sáp nhập sau (tiếp theo):
- Trong năm, Công ty mua thêm 6% cổ phần Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 từ Công ty Nam Hà Nội. Vào ngày 18 tháng 4 năm 2017, Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 6 được sáp nhập vào Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1. Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 sau đó được đổi tên thành Công ty Tư vấn Xây dựng Vincom.
 - Sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 ("Công ty Vinhomes 2") vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes (Công ty Vinhomes Quản lý).
- (12) Vào ngày 26 tháng 4 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 63,15% cổ phần của Công ty Vicentra, công ty con cho Công ty Thời Đại, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (13) Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Công ty đã bán 45,00% cổ phần của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 ("Công ty Vinhomes 1") cho Công ty Vinhomes Quản lý. Sau đó, vào ngày 8 tháng 5 năm 2017, Công ty Vinhomes 1 được sáp nhập vào Công ty Vinhomes Quản lý.
- (14) Trong năm, công ty con này đã hoàn tất thủ tục giải thể.
- (15) Vào ngày 4 tháng 7 năm 2017, Công ty đã chuyển nhượng 74% cổ phần của Công ty TNHH Kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai ("Công ty Hoa Mai"), công ty con cho một đối tác doanh nghiệp.
- (16) Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập và tăng vốn trong các công ty con này.
- (17) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn vào các công ty con này.
- (18) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các công ty con sau được kiểm soát gián tiếp bởi Công ty thông qua các công ty con khác:
- Thông qua Công ty Vinpearl, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Cam Ranh, Công ty Hòn Một, Công ty Hòn Tre, Công ty Cảng Nha Trang, Công ty Làng hoa Thụy Khuê.
 - Thông qua Công ty Tân Liên Phát, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Cần Giờ.
 - Thông qua Công ty Nam Hà Nội, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty VinDS
 - Thông qua Công ty Thời Đại, Công ty Tân Liên Phát, Công ty Ngôi Sao Phương Nam và Công ty Nam Hà Nội, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty con Vicentra.
 - Thông qua Công ty Vincom Retail, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con là Công ty Vincom Retail Miền Bắc, Công ty Vincom Retail Miền Nam, Công ty Suối Hoa.
 - Thông qua Công ty Sài Đồng, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Công viên trung tâm.
 - Thông qua Công ty Nam Hà Nội, Công ty Mỹ Trì và Công ty Sài Đồng, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Primeland.
 - Thông qua Công ty Xavinco, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Xalivico.
 - Thông qua Công ty VinEco, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty con VinEco Tam Đảo, VinEco Đồng Nai, VinEco Sagri và Vạn Phát.
 - Thông qua Công ty Sài Đồng, Công ty Nam Hà Nội, Công ty Hoàng Gia, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Sinh Thái.
 - Thông qua Công ty Sinh Thái, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Gia Lâm, Công ty Liễu Giai, Công ty Phú Gia.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm						
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Vinhomes Quản lý (xem Thuyết minh số 17.1, mục (11) và mục (13))	70.875.000	18,4	18,4	708.750.000.000	(*)	(**)	12,50	12,50	443.750.000.000	(*)
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	10,00	552.395.000.000	50.000.000	50.000.000	10,00	10,00	552.395.000.000	(*)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viên Đông Công ty Cổ phần	(**)	9,62	9,62	519.232.500.000	(*)	(**)	9,62	9,62	519.232.500.000	(*)
Thời trang M.Y.M Công ty Cổ phần	6.080.000	19,00	19,00	60.800.000.000	(*)	5.700.000	19,00	19,00	57.000.000.000	(*)
Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	3,87	12.400.000.000	(*)	400.000	3,87	3,87	12.400.000.000	(*)
TỔNG CỘNG				1.853.577.500.000					1.584.777.500.000	

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do không có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)	20.366.886.457.438	490.295.190.106
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	1.112.569.974.133	238.875.961.263
TỔNG CỘNG	21.479.456.431.571	729.171.151.369
Chi tiết các khoản phải trả cho người bán khác chiếm trên 10% tổng phải trả cho người bán ngắn hạn		
<i>Phải trả một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản</i>	133.391.073.585	24.861.789.705

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	8.128.617.234.858	1.401.829.924.191
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	124.567.504.500	-
TỔNG CỘNG	8.253.184.739.358	1.401.829.924.191

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.130.369.867	360.562.143.703	(276.354.454.979)	147.338.058.591
Thuế giá trị gia tăng	-	260.559.301.745	(187.393.096.702)	73.166.205.043
Thuế thu nhập cá nhân	2.329.934.016	77.495.625.646	(72.584.499.603)	7.241.060.059
Thuế nhà thầu	5.552.319.718	53.682.726.958	(45.585.144.085)	13.649.902.591
Tiền sử dụng đất, thuế đất và chi phí thuế đất phải nộp	667.717.324.500	3.046.413.733.888	(1.471.820.639.633)	2.242.310.418.755
TỔNG CỘNG	738.729.948.101	3.798.713.531.940	(2.053.737.835.002)	2.483.705.645.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí xây dựng và giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	1.383.648.094.303	361.384.976.225
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	546.731.846.331	873.991.162.397
Chi phí bán hàng trích trước	403.350.083.201	20.678.502.695
Các khoản chi phí phải trả khác	196.830.472.236	77.264.840.774
TỔNG CỘNG	2.530.560.496.071	1.333.319.482.091
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	2.124.072.280.657	908.681.288.050
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	406.488.215.414	424.638.194.041

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (i)	5.591.201.384.032	950.481.728.811
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc liên quan đến các dự án bất động sản	4.869.573.866.053	691.065.242.917
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con (Thuyết minh số 31.2)	1.322.645.641.921	1.021.623.900.009
Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	933.789.282.819	159.973.084.235
Đặt cọc để mua các khoản đầu tư (ii)	581.062.000.000	275.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (iii)	258.551.972.848	131.912.102.874
TỔNG CỘNG	13.556.824.147.673	3.230.056.058.846
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	6.351.267.766.848	1.160.344.031.712
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31.2)</i>	7.205.556.380.825	2.069.712.027.134
Dài hạn		
Tiền đặt cọc cho bên liên quan theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (Thuyết minh số 31.2)	226.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	226.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

- (i) Bao gồm trong số dư cuối năm là:
- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền là 3.328 tỷ VND từ Công ty Vincom Retail, công ty con, theo Hợp đồng nguyên tắc ký ngày 17 tháng 8 năm 2017 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con khác làm chủ đầu tư. Theo hợp đồng nguyên tắc này, Công ty Vincom Retail được dành quyền mua lại các dự án trung tâm thương mại và việc mua lại này sẽ được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh cụ thể;
 - ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền là 1.813 tỷ VND từ Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con, theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án trung tâm thương mại do Công ty làm chủ đầu tư. Theo các hợp đồng này, Công ty đã cam kết chuyển giao lại các dự án trung tâm thương mại cho hai công ty con nêu trên theo một hình thức phù hợp và cam kết để hai công ty con này toàn quyền vận hành các trung tâm thương mại từ ngày khai trương, đưa vào sử dụng đến khi việc chuyển giao được hoàn tất; và
 - ▶ Khoản đặt cọc với số tiền là 450 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Vinhomes Riverside 2 (Vinhomes Harmony), theo đó, doanh nghiệp này được phân chia lợi nhuận trước thuế từ việc bán các nhà ở thấp tầng trong dự án.
- (ii) Số dư cuối năm bao gồm:
- ▶ Khoản tiền đặt cọc 275 tỷ VND của một đối tác đầu tư để mua lại một khoản đầu tư của Công ty; và
 - ▶ Khoản đặt cọc với số tiền là 306 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng cổ phần trong một công ty con của Công ty.
- (iii) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm khoản lợi nhuận chia sẻ phải trả cho đối tác doanh nghiệp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Vinhomes Riverside 2 (Vinhomes Harmony) nói trên với số tiền là 116 tỷ VND.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 về cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

23.1 Vay ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Vay các bên liên quan ngắn hạn	31.4	8.813.731.679.790	5.327.287.747.963	(13.192.182.977.753)	948.836.450.000	-
Vay các bên khác ngắn hạn		-	2.843.620.000.000	(2.843.620.000.000)	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	23.2	3.973.682.722.225	5.621.336.625.283	(4.005.147.722.222)	5.589.871.625.286	
TỔNG CỘNG		12.787.414.402.015	13.792.244.373.246	(20.040.950.699.975)	6.538.708.075.286	

23.2 Vay dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Số cuối năm
Trái phiếu phát hành trong nước	23.2.1	16.657.021.062.547	7.301.003.400.221	(13.874.657.397.386)	10.083.367.065.382	
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	23.2.3	2.541.450.329.867	2.609.080.587.372	(2.575.265.458.620)	2.575.265.458.619	
Khoản vay hợp vốn	23.2.2	6.611.612.859.408	1.072.584.283.276	(1.038.998.252.032)	6.645.198.890.652	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.2.1	(3.973.682.722.225)	(2.022.996.166.664)	4.005.147.722.222	(1.991.531.166.667)	
Vay dài hạn đến hạn trả	23.2.3	-	(3.598.340.458.619)	-	(3.598.340.458.619)	
TỔNG CỘNG		21.836.401.529.597	5.361.331.645.586	(13.483.773.385.816)	13.713.959.789.367	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước

<u>Đơn vị tư vấn phát hành</u>	<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (VND)</u>	<u>Ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất năm</u>
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương	10.083.367.065.382	Từ tháng 11 năm 2018 đến tháng 2 năm 2026	Gồm các khoản vay chịu lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 5%/năm, và các khoản vay chịu lãi suất từ 7,75%/năm đến 10,50%/năm.
TỔNG CỘNG	<u>10.083.367.065.382</u>		

Trong đó:

Trái phiếu dài
hạn đến hạn trả (1.991.531.166.667)

Các trái phiếu này bao gồm một khoản trái phiếu với dư nợ gốc là 3.000 tỷ VND được bảo lãnh bởi quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á (CGIF) thông qua thỏa thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con. Đồng thời, Công ty đã ký hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 3 năm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán chi phí lãi của các khoản trái phiếu này (Thuyết minh số 8).

23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited, Maybank International - Chi nhánh Labuan và Taipei Fubon Commercial Bank - Chi nhánh ngân hàng nước ngoài với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của một số công ty con của Tập đoàn.

23.2.3 Vay dài hạn đến hạn trả

Số dư cuối năm bao gồm:

- i) Một phần khoản vay hợp vốn (Thuyết minh số 23.2.2) với giá trị 1.023 tỷ VND sẽ đáo hạn vào tháng 1 năm 2018 và tháng 7 năm 2018. Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc thanh toán một phần của khoản nợ này.
- ii) Khoản vay từ công ty Vincom Retail, công ty con, với giá trị 2.575 tỷ VND, sẽ đáo hạn vào tháng 4 năm 2018.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước					Tổng cộng
Số dư đầu năm	18.681.880.870.000	17.279.282.355.762	26.000.000.000	1.263.785.984.183	37.250.949.209.945
- Tăng từ chuyển đổi trái phiếu	716.667.640.000	1.485.854.312.538	-	-	2.202.521.952.538
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.385.053.761.194	1.385.053.761.194
- Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	4.844.731.620.000	(4.844.731.620.000)	-	-	-
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	2.133.799.410.000	-	-	(2.133.799.410.000)	-
Số dư cuối năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	31.000.000.000	510.040.335.377	40.838.524.923.677
Năm nay					
Số dư đầu năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	31.000.000.000	510.040.335.377	40.838.524.923.677
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.360.264.592.665	2.360.264.592.665
Số dư cuối năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	36.000.000.000	2.865.304.928.042	43.198.789.516.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	26.377.079.540.000	18.681.880.870.000
Tăng vốn trong năm	-	7.695.198.670.000
Số cuối năm	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000

24.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	-	2.133.799.410.000
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2017: 0 VND/cổ phiếu (2016: 1.100 VND/cổ phiếu)</i>	-	2.133.799.410.000
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận vào nợ phải trả	-	-

24.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.637.707.954	2.637.707.954
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.637.707.954	2.637.707.954
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.637.707.954	2.637.707.954
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	2.637.707.954	2.637.707.954
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.637.707.954	2.637.707.954
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

(*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các Công ty con.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	8.819.231.978.245	3.768.971.356.079
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.628.422.708.221	2.689.189.217.323
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, phí thương hiệu và dịch vụ khác	1.019.494.429.844	1.008.528.627.383
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu khác	171.314.840.180	71.253.511.373
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	8.819.231.978.245	3.768.971.356.079
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	7.152.122.707.042	2.763.698.279.532
Doanh thu đối với bên liên quan	1.667.109.271.203	1.005.273.076.547

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia (i)	1.971.517.151.723	1.309.533.643.640
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	1.775.785.241.827	2.128.908.742.693
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	235.069.483.247	25.724.662.058
Lãi chênh lệch tỷ giá	17.735.209.546	221.072.712.233
Thu nhập từ nhượng quyền góp vốn	-	100.000.000.000
Thu nhập tài chính khác	824.528	118.188.580
TỔNG CỘNG	4.000.107.910.871	3.785.357.949.204

(i) Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia chủ yếu bao gồm các khoản lợi nhuận được chia từ Công ty Tân Liên Phát, Công ty Vincom Retail và Công ty Xavinco.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.923.955.956.896	1.522.976.846.751
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	750.799.746.151	622.955.644.640
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	170.998.294.180	54.045.343.318
TỔNG CỘNG	5.845.753.997.227	2.199.977.834.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi phân bổ trong năm)	2.622.865.363.642	3.287.464.598.199
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	74.027.568.864	149.144.639.895
Lỗi từ thanh lý các khoản đầu tư	96.607.771.779	7.292.913.510
Lỗi chênh lệch tỷ giá	1.977.518.411	150.279.074.274
Chi phí tài chính khác	1.511.694.049	33.861.843.885
TỔNG CỘNG	<u>2.796.989.916.745</u>	<u>3.628.043.069.763</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn bán hàng	271.444.284.536	77.100.355.854
Chi phí hoa hồng môi giới	191.781.972.300	48.736.833.938
Chi phí quảng cáo	153.297.793.197	49.135.788.389
Chi phí bán hàng khác	17.090.119.570	7.445.662.909
	<u>633.614.169.603</u>	<u>182.418.641.090</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí từ thiện	540.270.537.959	136.932.795.443
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	-	34.461.802.024
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	387.428.093.556	(52.651.016.031)
	<u>927.698.631.515</u>	<u>118.743.581.436</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.561.312.801.118</u>	<u>301.162.222.526</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	9.465.322.734.373	6.082.939.309.510
Chi phí nhân công	338.461.879.296	315.247.207.150
Chi phí khấu hao và hao mòn	200.198.874.594	76.253.023.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	885.132.570.626	415.056.702.547
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	1.059.317.516.932	171.606.277.642
TỔNG CỘNG	<u>11.948.433.575.821</u>	<u>7.061.102.519.989</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2017 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2016: 20%).

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	290.947.021.592	75.633.333.258
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.697.878.010)	(30.050.956.650)
TỔNG CỘNG	<u>286.249.143.582</u>	<u>45.582.376.608</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.646.513.736.247	1.430.636.137.802
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	529.302.747.249	286.127.227.560
<i>Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành:</i>		
Chi phí từ thiện và hỗ trợ	106.365.580.181	22.808.816.914
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu kỳ trước	15.439.411.001	-
Chi phí marketing cho các căn hộ chưa bàn giao	2.702.278.621	778.234.893
Chi phí khấu hao ngoài mức quy định của thuế	2.419.788.099	2.191.553.757
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho công ty con theo hợp đồng hợp tác đầu tư	2.400.000.000	5.560.000.000
Cổ tức được chia	(394.303.430.345)	(261.906.728.728)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(9.838.179.465)
Các khoản điều chỉnh khác	21.922.768.776	(138.548.323)
Chi phí thuế TNDN	<u>286.249.143.582</u>	<u>45.582.376.608</u>

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

31.1 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:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua tài sản, dịch vụ phải trả	Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(6.596.807.820)	14.574.962.215	171.602.860.255	(111.304.203.788)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(2.057.652.134)	8.670.943.939	184.314.072.612	(329.269.623.779)
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	340.583.212.627	(100.000.000.000)
Công ty Vinpearl	Công ty con	(11.100.023.013)	3.543.533.717	142.441.359.603	(9.095.513.960)
Công ty Vinschool	Công ty con	(123.585.858)	-	11.938.152.085	(12.666.882.427)
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(160.995.701.251)	576.962.780.950	-	-
Công ty Vincom Service	Công ty con	(50.470.503.398)	107.505.384.712	-	-
Công ty Vincommerce	Công ty con	(1.411.124.944.264)	930.701.169.959	6.031.307.834	(4.500.821.695)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua tài sản, dịch vụ phải trả	Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(9.738.111)	9.738.111	415.104.642.637	(206.483.525.870)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(949.699.074)	949.699.074	224.544.062.220	(77.088.918.165)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	-	65.788.393.154	(219.059.483.307)
Công ty Vincommerce	Công ty con	(309.877.213.485)	218.268.045.029	60.654.854.039	(13.819.778.713)
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	-	145.997.088.190	(164.531.022.687)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	(2.927.825.887)	369.722.887	117.294.700.859	(132.869.278.273)
Công ty Vincom Service	Công ty con	(221.547.647.647)	193.687.113.304	3.226.372.667	(3.205.348.689)
Công ty Vinhomes 2	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2017	(67.540.462.992)	46.219.798.090	11.239.945.055	(11.243.465.407)
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(1.981.034.121.448)	1.751.167.321.093	584.269.018	(584.269.018)
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con đến ngày 10 tháng 11 năm 2017	(5.912.600.000)	5.649.240.000	145.493.302.993	(145.231.965.414)

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chuyển nhượng cổ phần	Nhận thanh toán tiền bán cổ phần	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(4.386.006.520.000)	4.386.006.520.000	9.822.660.610.678	(6.408.829.200)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(7.482.225.830.000)	7.482.225.830.000	3.408.829.200	(3.408.829.200)
Công ty Thời Đại	Công ty con	(4.550.000.000.000)	4.550.000.000.000	-	-
Công ty Công viên trung tâm	Công ty con	(1.407.168.000.000)	1.407.168.000.000	-	-
Công ty Vinschool	Công ty con	-	-	552.960.000.000	(552.960.000.000)
Công ty Cần Giờ	Công ty con	-	-	2.370.400.000.000	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	7.649.170.204.823	-

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chuyển nhượng cổ phần	Nhận thanh toán tiền bán cổ phần	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Đơn vị tính: VND
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 TNHH Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	-	-	810.176.525.000	(810.176.525.000)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(20.000.000.000)	20.000.000.000	6.000.000.000	(6.000.000.000)
Công ty Vinpearl	Công ty con	(663.181.818.182)	-	-	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► **Giao dịch góp vốn, nhận cổ tức và hợp tác đầu tư:**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Góp vốn	Cổ tức được chia	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	(1.562.500.000.000)	1.562.500.000.000	Thu hồi tiền đặt cọc/Nhận đặt cọc
Công ty Xavinco	Công ty con	-	(222.369.375.000)	222.369.375.000	-
Công ty Phúc đồng	Công ty con	294.000.000.000	-	-	-
Công ty VinAcademy	Công ty con	250.000.000.000	-	-	-
Công ty Vinfast	Công ty con	5.250.000.000.000	-	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	-	-	-	(740.645.135.897)
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	-	-	(122.074.519.324)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	-	(130.385.978.462)	130.385.978.462	(5.500.000.000.000)
Công ty BFF	Công ty con đến ngày 8 tháng 7 năm 2017	-	(43.043.478.261)	43.043.478.261	-

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Góp vốn	Cổ tức được chia	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	340.000.000.000	(340.000.000.000)	Thu hồi tiền đặt cọc/Nhận đặt cọc
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	(939.964.899.900)	1.733.000.000.000
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	512.156.250.000	(512.156.250.000)	(77.535.805.847)
Công ty Vinmec	Công ty con	1.788.908.480.000	-	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	-	300.000.000.000	(300.000.000.000)	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	5.256.710.680.000	-	-	-
Công ty Vinhomes Quản lý	Công ty con đến ngày 3 tháng 2 năm 2016	576.500.000.000	136.607.638.640	(136.607.638.640)	-
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	32.200.000.000	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► **Giao dịch vay và cho vay:**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc cho vay	Vay	Thanh toán gốc vay	Đơn vị tính: VND
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	100.000.000.000	(50.000.000.000)	-	118.837.083.333	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	8.251.450.550.000	(9.519.885.725.899)	-	-	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	1.610.000.000.000	(1.610.000.000.000)	(85.000.000.000)	1.755.000.000.000	
Công ty Vincom Service	Công ty con	-	-	-	40.000.000.000	
Công ty Xalivico	Công ty con	-	-	-	235.000.000.000	
Công ty Hoa Mai	Công ty con đến ngày 5 tháng 7 năm 2017	-	-	-	140.855.000.000	
Công ty Vicentra	Công ty con	-	(90.000.000.000)	(150.000.000.000)	150.000.000.000	
Công ty Công viên trung tâm	Công ty con	-	-	(95.000.000.000)	95.000.000.000	
Công ty Phú Gia	Công ty con	-	-	-	390.000.000.000	
Công ty Phúc Đồng	Công ty con	-	-	(293.900.000.000)	293.900.000.000	
Công ty Vinschool	Công ty con	169.374.361.112	(169.374.361.112)	(729.000.000.000)	626.000.000.000	
Công ty BFF	Công ty con đến ngày 8 tháng 7 năm 2017	-	-	-	140.000.000.000	
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	-	-	-	735.000.000.000	
Công ty Vinpearl	Công ty con	272.084.937.635	(666.784.937.635)	(3.155.387.747.963)	3.345.590.894.420	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	-	-	(70.000.000.000)	140.000.000.000	
Công ty Cần Giờ	Công ty con	-	-	-	1.891.000.000.000	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	-	-	(679.000.000.000)	2.939.000.000.000	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.176.000.000.000	(2.426.609.000.000)	-	-	
Công ty VinDS	Công ty con	387.000.000.000	(35.000.000.000)	-	-	
Công ty Thời Đại	Công ty con	1.060.000.000.000	(192.000.000.000)	-	-	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	-	(989.000.000.000)	-	-	
Công ty Vinmec	Công ty con	2.444.000.000.000	-	-	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	18.512.108.000.000	(9.382.644.828.636)	-	-	
Công ty Vincommerce	Công ty con	1.955.000.000.000	(329.207.694.445)	-	-	
Công ty Hòn Mê	Công ty con	-	(39.000.000.000)	-	-	
Công ty VinEco	Công ty con	1.450.000.000.000	(685.000.000.000)	-	-	
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty con đến ngày 28 tháng 2 năm 2017	10.100.000.000	(31.555.024.986)	-	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch vay và cho vay (tiếp theo):

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc cho vay	Vay	Đơn vị tính: VND
					Thanh toán gốc vay
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	9.716.526.388.892	(12.575.526.388.892)	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	538.373.753.930	(863.491.328.819)	(2.692.664.697.870)	1.980.449.324.696
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	925.000.000.000	(410.000.000.000)	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	3.616.844.385.803	(4.588.409.209.904)	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.190.209.000.000	(1.939.600.000.000)	-	-
Công ty TNHH Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	163.374.555.555	(163.374.555.555)	(2.849.000.000.000)	5.594.979.064.343
Công ty Vinpearlland	Công ty con đến ngày 11 tháng 9 năm 2017	1.464.008.000.000	(1.464.000.000.000)	-	-
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 Vinpearl Nha Trang	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	-	-	(1.632.000.000.000)	4.178.340.818.626
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 Thời Đại	Công ty con	437.045.833.333	(664.837.109.126)	(2.960.000.000.000)	2.960.000.000.000
Công ty Cán Giờ	Công ty con	-	-	(1.891.000.000.000)	-
Công ty VinDS	Công ty con	308.000.000.000	-	-	315.800.000.000
Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	-	-	(680.000.000.000)	610.000.000.000
Công ty Mễ Trì	Công ty con	-	-	(500.000.000.000)	620.000.000.000
Công ty FPI	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	-	-	(1.553.000.000.000)	1.789.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty con	2.949.744.825.963	(3.726.633.233.848)	(151.203.146.457)	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	-	-	(2.260.000.000.000)	-
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con đến ngày 28 tháng 12 năm 2016	-	-	(1.474.900.000.000)	1.474.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch thu và trả lãi vay:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Lãi vay đã thu	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearl	Công ty con	64.779.936.625	(23.254.899.243)	30.618.511.093	(2.924.536.623)	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	19.004.170.901	(365.443.000.000)	418.780.008.399	(30.479.810.103)	
Công ty Sinh Thái	Công ty con	15.555.556	(9.657.083.333)	84.619.500.000	(15.555.556)	
Công ty Mê Trì	Công ty con	63.166.373.771	-	-	(63.166.373.771)	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	8.170.555.559	(29.279.055.554)	30.486.555.555	(8.170.555.559)	
Công ty Thời Đại	Công ty con	71.066.864.004	-	-	(12.867.151.272)	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	38.133.333.333	(31.332.647.943)	31.012.641.243	(65.288.888.888)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	212.249.341.813	-	-	(25.654.273.122)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	64.727.112.911	-	-	(113.626.487.912)	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	262.443.540.116	-	-	(351.231.113.587)	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	34.889.722.221	-	-	(50.133.055.555)	
Công ty Vinmec	Công ty con	96.598.833.343	-	-	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	452.930.114.616	-	-	-	
Công ty VinEco	Công ty con	61.222.777.781	-	-	-	
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	-	(71.919.842.645)	-	-	
Công ty Hoa Mai	Công ty con đến ngày 5 tháng 7 năm 2017	-	(4.077.159.722)	15.995.548.330	-	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	(3.628.782.219)	75.219.090.371	-	
Công ty Càn Giò	Công ty con	-	(36.184.944.444)	37.850.166.666	-	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Lãi vay đã thu	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearland	Công ty con đến ngày 11 tháng 9 năm 2017	48.406.125.189	-	-	(9.620.361.997)	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	125.690.344.095	-	11.721.773	(134.922.566.317)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	88.438.623.742	-	-	(40.705.915.411)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	23.978.858.969	(66.644.932.454)	75.467.794.304	(3.833.344.582)	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	13.749.345.279	(5.346.535.721)	45.058.429.580	(31.185.292.500)	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	134.259.212.406	-	-	-	
Công ty Thời Đại	Công ty con	33.288.477.727	(22.954.166.667)	22.954.166.667	(74.432.373.108)	
Công ty Vinmec	Công ty con	67.138.752.592	(20.827.916.667)	32.398.333.334	(64.698.085.926)	
Công ty Vinpearl	Công ty con	76.580.652.401	(88.201.835)	-	(94.413.471.807)	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	66.123.361.115	(27.222.222)	-	(71.657.333.336)	
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	208.443.752	(83.667.232.531)	106.911.866.632	(208.443.752)	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	733.709.733.080	(385.819.102.997)	345.430.800.000	(1.275.731.419.182)	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	212.110.472.221	(5.692.500.000)	4.801.250.000	(215.934.511.113)	
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 Vinpearl Nha Trang	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	-	(66.948.562.525)	87.912.366.699	-	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch qua tài khoản quản lý tiền tập trung:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearl	Công ty con	(14.880.333.444.078)	14.520.748.016.986	
Công ty Vincommerce	Công ty con	(18.683.462.371.619)	18.420.835.557.732	
Công ty Vinschool	Công ty con	(1.183.338.408.111)	1.181.492.842.885	
Công ty Vincom Service	Công ty con	(1.538.045.283.849)	1.449.968.185.995	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(3.290.060.523.192)	3.591.558.806.438	
Công ty Vinmec	Công ty con	(3.167.737.385.657)	3.214.979.195.771	
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	(521.074.803.220)	520.025.601.719	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(1.769.107.936.664)	1.779.919.147.568	
Công ty Xavinco	Công ty con	(274.261.584.632)	278.512.709.453	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(5.753.069.084.890)	5.706.488.959.293	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(4.321.821.162.338)	4.278.243.334.441	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2017	(353.179.029.491)	451.350.432.429	
Công ty VinAcademy	Công ty con	(305.674.252.107)	320.288.815.254	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(2.456.862.712.612)	2.434.741.740.434	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	(212.752.114.009)	295.234.079.412	
Công ty Thời Đại	Công ty con	(2.504.607.586.460)	3.108.908.393.725	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	(256.761.755)	13.791.162.702	
Công ty BFF	Công ty con đến ngày 8 tháng 7 năm 2017	(12.114.119.784)	12.126.311.000	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch qua tài khoản quản lý tiền tập trung (tiếp theo):

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(8.056.654.982.755)	7.740.712.183.319	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(4.828.003.580.983)	4.828.026.493.414	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	(1.794.060.945.302)	1.808.120.474.705	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(1.580.093.683.600)	2.017.099.925.199	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(1.041.317.025.808)	1.252.224.471.712	
Công ty Vinschool	Công ty con	(657.000.955.060)	667.402.743.022	
Công ty Vinpearland	Công ty con đến ngày 11 tháng 9 năm 2017	(1.409.091.839.997)	1.405.049.900.800	
Công ty Vinmec	Công ty con	(1.142.800.902.307)	1.096.344.749.740	
Công ty Vincommerce	Công ty con	(12.435.801.805.192)	12.379.775.226.655	
Công ty Vinpearl	Công ty con	(4.398.646.522.421)	4.304.973.574.553	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	(559.452.691.226)	625.000.730.688	
Công ty Vincom Service	Công ty con	(872.279.831.940)	961.694.938.053	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2017	(457.467.337.956)	381.811.506.617	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(3.240.950.095.156)	3.210.418.346.977	
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	(322.960.451.858)	324.949.900.332	
Công ty Xavinco	Công ty con	(97.635.237.624)	106.541.517.426	
Công ty Vinhomes Quản lý	Công ty con đến ngày 3 tháng 2 năm 2016	(194.838.587.908)	247.583.465.464	
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	(4.103.900.536.005)	4.087.250.387.270	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch với các công ty con liên quan đến chương trình quản lý thẻ VinID:

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty	Mối quan hệ	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	Thu tiền từ chương trình quản lý thẻ VinID	Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinmec	Công ty con	130.394.645.296	(89.201.167.207)	(33.753.061.000)	
Công ty Vinschool	Công ty con	95.967.089.000	(58.526.573.000)	(21.289.445.000)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	595.078.692.625	-	(986.264.273.943)	

► Giao dịch với Quý Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)

Nội dung giao dịch

Chi phí từ thiện phát sinh
Chuyển tiền cho Quý Thiện Tâm

Đơn vị tính: VND	Năm nay	Năm trước
	(385.000.000.000)	-
	385.000.000.000	76.214.033.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm tới 13%/năm. Các khoản cho vay và vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con. Theo đó, Công ty đã ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ lại các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con. Ngoài ra, Công ty cũng phát sinh một số giao dịch thu hộ/chi hộ cho các công ty con.

Trong năm, Công ty đã tính phí sử dụng thương hiệu Vinhomes cho các công ty con dựa trên 1% doanh thu thuần thực tế từ hoạt động bất động sản của các công ty con sử dụng thương hiệu Vinhomes cho hoạt động kinh doanh.

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch mua và bán cổ phần và phần vốn góp với các công ty con chủ yếu trên cơ sở giá đủ bù đắp các chi phí đầu tư đã phát sinh đối với số cổ phần, phần vốn góp được mua, bán.

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

Theo các thỏa thuận hợp tác với Công ty Vincom Retail, Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con, các bên sẽ hợp tác để các công ty con này quản lý vận hành, khai thác TTTM. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh của TTTM.

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty với Công ty Vinpearl, công ty con, hai bên tiến hành hợp tác để công ty con này quản lý, vận hành và khai thác cấu phần sân golf và các khách sạn do Công ty là chủ đầu tư. Theo đó, Công ty sẽ nhận được một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

▶ Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Phí quản lý phải thu	-	147.455.144.055	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phí quản lý phải thu	18.454.256.236	22.441.435.675	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Phí hỗ trợ phát triển dự án phải thu	65.922.007.561	1.988.742.545	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Phí quản lý phải thu	387.202.959.471	203.798.212.804	
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phí hỗ trợ phát triển dự án phải thu	96.059.691.186	4.822.903.963	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phí quản lý phải thu	44.020.551.017	33.350.724.127	
Các công ty khác	Công ty con	Phí thuê kho bãi phải thu	6.828.433.395	12.503.153.662	
		Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	-	100.500.286.523	
		Phí quản lý phải thu	258.527.762.597	-	
		Phải thu từ cho thuê	58.674.470.568	-	
		Phí quản lý phải thu	44.922.564.536	16.776.590.827	
		Phải thu từ cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	102.417.987.950	
			980.612.696.567	646.055.182.131	

▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vincommerce	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	62.992.714.037	31.452.284.200	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	171.488.628.183	-	
Các công ty khác	Công ty con	Trả trước cho người bán	190.369.400	929.501.600	
			234.671.711.620	32.381.785.800	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Lãi vay phải thu	449.115.355.917	-	
Công ty Thời Đại	Công ty con	Lãi vay phải thu	59.578.016.783	1.378.304.051	
Công ty VinEco	Công ty con	Lãi vay phải thu	64.319.500.004	3.096.722.223	
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	99.406.323.473	2.807.490.130	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	12.767.314.126	4.350.787.700	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Chi hộ phải thu	64.190.805.600	83.609.221.017	
Công ty Vinpearland	Công ty con đến ngày 11 tháng 9 năm 2017	Lãi vay phải thu	-	152.978.379.071	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	48.899.375.001	
		Lãi vay phải thu	-	130.621.372.244	
		Chi hộ phải thu	37.213.214.839	21.140.106.077	
		Lãi vay phải thu	205.845.359.380	20.338.651.059	
		Phải thu chi phí truyền thông	11.113.951.945	1.142.578.559	
		Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	346.644.195.192	69.556.576.064	
Công ty VinDS	Công ty con	Lãi vay phải thu	39.938.694.445	6.707.944.445	
Công ty Vinschool	Công ty con	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	15.157.694.170	3.594.083.170	
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	32.673.135.000	5.651.702.000	
		Lãi vay phải thu	131.796.036.112	61.952.622.223	
		Chi hộ phải thu	82.026.282.499	-	
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	Lãi vay phải thu	-	69.566.563.889	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải thu	-	11.475.639.202	
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu khác	272.137.175.622	271.823.582.874	
			1.923.923.055.107	970.691.700.999	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	1.207.500.000	
Công ty Xalivico	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	20.860.000.000	
Công ty Hoa Mai	Công ty con đến ngày 5 tháng 7 năm 2017	Lãi vay phải trả	-	11.918.388.608	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	12.679.846.970	
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng trích trước	94.558.323.365	-	
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con đến ngày 10 tháng 11 năm 2017	Lãi vay phải trả	186.956.134.372	115.036.291.726	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	7.113.555.554	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	111.751.978.123	165.317.436.018	
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	13.221.779.554	71.512.316.098	
			406.488.215.414	424.638.194.041	

▶ Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	9.822.251.781.478	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	7.649.167.285.200	-	
Công ty Càn Giơ	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	2.370.400.000.000	-	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	56.269.681.079	295.129.385.824	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	67.975.103.621	5.162.316.839	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	-	6.000.000.000	
Công ty Vincom Service	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	20.099.913.474	27.871.126.596	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con đến ngày 1 tháng 8 năm 2017	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	25.454.058.904	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	357.738.644.934	127.347.934.199	
Các công ty khác	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	22.984.047.652	3.330.367.744	
			20.366.886.457.438	490.295.190.106	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Phải trả khác	-	3.047.691.020	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	20.937.306.204	31.748.517.108	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	53.070.861.526	9.493.033.629	
		Thu hộ phải trả	-	908.175.814	
		Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	3.328.000.000.000	-	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	1.007.829.003.339	267.183.867.442	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	14.444.515.501	315.942.799.436	
Công ty Vincom Service	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	38.225.039.413	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	101.437.710.789	13.360.612.935	
		Thu hộ phải trả	-	760.350.600	
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	633.704.728.943	34.636.276.001	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	452.545.226.877	189.918.412.990	
		Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	805.372.380.693	683.297.861.369	
		Phải trả khác	-	7.221.777.170	
Các công ty khác	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	9.325.363.296	
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	38.927.301.849	3.481.725.000	
		Tiền quản lý tập trung phải trả	680.210.021.024	461.160.523.911	
		Phải trả khác	69.077.324.080	-	
			7.205.556.380.825	2.069.712.027.134	
▶ Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)					
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	226.000.000.000	-	
			226.000.000.000	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

► **Phải thu ngắn hạn về cho vay** (Thuyết minh số 7)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> <i>VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	50.000.000.000	7,00%	Tháng 5 năm 2018
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	1.500.000.000.000	7,00%	25 tháng 12 năm 2018
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	55.204.181.818	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	9.129.463.171.364	7,00%	Từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2018
Công ty Thời Đại	Công ty con	1.142.045.833.333	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty VinEco	Công ty con	1.169.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty VinEco Tam Đảo	Công ty con	14.000.000.000	7,00%	Tháng 4 năm 2018
Công ty Vinmec	Công ty con	2.698.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Vincommerce	Công ty con	3.370.000.000.000	7,00%	Tháng 3 năm 2018
Công ty VinDS	Công ty con	660.000.000.000	7,00%	Tháng 5 năm 2018
		<u>19.787.713.186.515</u>		

BẢNG TÀI CHÍNH RIÊNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (tiếp theo)

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	2.768.435.175.899	7,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.250.609.000.000	10,50%	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2017
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	55.204.181.818	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Vinhomes 1	Công ty con đến ngày 8 tháng 5 năm 2017	989.000.000.000	7,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vicentra	Công ty con	90.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty con đến ngày 28 tháng 2 năm 2017	21.455.024.986	7,00%	Tháng 4 năm 2017
Công ty Thời Đại	Công ty con	274.045.833.333	7,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearlland	Công ty con đến ngày 11 tháng 9 năm 2017	797.008.000.000	7,00%	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vineco	Công ty con	404.000.000.000	7,00%	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vinmec	Công ty con	254.000.000.000	7,00%	Từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vincommerce	Công ty con	1.744.207.694.445	7,00%	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2017
Công ty VinDS	Công ty con	308.000.000.000	7,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	208.000.000.000	7,00%	Từ tháng 5 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	294.700.000.000	9,00%	Tháng 3 năm 2017
Công ty Trường Thành	Công ty liên kết đến ngày 31 tháng 3 năm 2017	335.389.000.000	7,00%	Từ tháng 2 đến tháng 6 năm 2017
		9.794.053.910.481		
Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 7)				
Công ty Hòn Một	Công ty con	39.000.000.000	10,00%	Từ tháng 4 đến tháng 10 năm 2017
		39.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan vay

► Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)

Chi tiết các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Vinschool	Công ty con	163.000.000.000	7%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	785.836.450.000	7%	Tháng 1 năm 2018
		948.836.450.000		

Chi tiết các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Xalivico	Công ty con	235.000.000.000	7,00%	Từ tháng 3 đến tháng 6 năm 2017
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	1.520.836.450.000	6,00%	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2017
Công ty FPI	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	38.000.000.000	10,00%	Từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2017
Công ty Hoa Mai	Công ty con đến ngày 5 tháng 7 năm 2017	140.855.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Xây Dựng Vincom 1	Công ty con	118.837.083.333	7,00%	Tháng 4 năm 2017
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con đến ngày 10 tháng 11 năm 2017	18.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Vinschool	Công ty con	60.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty BFF	Công ty con đến ngày 8 tháng 7 năm 2017	140.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty con đến ngày 3 tháng 1 năm 2017	70.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Sài Đồng	Công ty con	1.670.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Cần Giờ	Công ty con	1.891.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Vincom Service	Công ty con	40.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl	Công ty con	151.203.146.457	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Sinh Thái	Công ty con	2.260.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Du Lịch Phú Quốc	Công ty con	70.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
Công ty Phú Gia	Công ty con	390.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2017
		8.813.731.679.790		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

31.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan vay (tiếp theo)

▶ **Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 23.1) (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	45.421.081.461	19.866.740.632
TỔNG CỘNG	45.421.081.461	19.866.740.632

32. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lãi thuần từ thanh lý các khoản đầu tư	(138.461.711.468)	(125.724.662.058)
Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	(3.747.302.393.550)	(3.433.227.084.271)
Tổng cộng	(3.885.764.105.018)	(3.558.951.746.329)
Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền chi đầu tư vào công ty con	(6.804.862.039.405)	(13.695.202.258.008)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các công ty khác	(9.800.000.000)	(8.441.695.372.100)
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(4.875.000.000.000)	-
Tổng cộng	(11.689.662.039.405)	(22.136.897.630.108)
Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	18.675.295.595.559	4.944.982.800.218
Thu hồi vốn góp vào công ty con	120.000.000.000	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	1.600.000.000.000	282.183.867.442
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	6.362.719.655.221	-
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	306.062.000.000	-
Tiền nhận đặt cọc từ đối tác để nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	12.335.985.885.006
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	2.200.000.000.000	233.333.333.335
Tổng cộng	29.264.077.250.780	17.796.485.886.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn chủ sở hữu	-	2.202.521.952.538
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	2.133.799.410.000
Tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn	-	4.844.731.620.000
Cần trừ công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư	-	293.110.716.821
Cần trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	1.352.000.000.000	440.332.092.615

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Công ty đã ký kết các 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 ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 9.624 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa UBND thành phố Thanh Hóa và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 của dự án khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa theo hình thức hợp đồng BT là 591 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 23 tháng 6 năm 2016 giữa Sở Giao thông vận tải Hà Nội – cơ quan Nhà nước được UBND Thành phố Hà Nội ủy quyền làm đại diện và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 là 4.537 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

Theo Quyết định số 1730/QĐ-UBND ký ngày 14 tháng 3 năm 2017 của UBND Thành phố Hà Nội về phê duyệt giá đất làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside – The Harmony và Hợp đồng thuê đất số 242/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ký ngày 4 tháng 5 năm 2017 của Sở Tài nguyên môi trường, tổng số tiền sử dụng đất và tiền thuê đất trả tiền một lần cho phần diện tích đất xây nhà ở, công trình thương mại, dịch vụ và trường học mà công ty cần thanh toán là 7.962 tỷ VND.

Theo Thông báo tiền sử dụng đất số 2563/TB-CT ký ngày 23 tháng 3 năm 2017 của Cục thuế TP Hải Phòng, tổng số tiền sử dụng đất Công ty còn phải thanh toán cho dự án Imperia Hải Phòng là 1.242 tỷ VND. Số tiền này có thể được cân trừ với chi phí giải phóng mặt bằng của dự án.

Các cam kết khác

Cam kết bảo lãnh phát thư tín dụng trả chậm không hủy ngang cho công ty Vinpearl, một công ty con

Theo Cam kết bảo lãnh ký ngày 17 tháng 7 năm 2015 giữa Công ty Vinpearlland, công ty con, Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty cam kết bảo lãnh không hủy ngang với mức bảo lãnh tối đa là 30.966.000 EURO cho thư tín dụng trả chậm do Công ty Vinpearlland phát hành theo các hợp đồng nhập khẩu máy móc thiết bị cho đến khi Công ty Vinpearlland thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ tài chính cho thư tín dụng này. Trong kỳ, Công ty Vinpearlland đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl, một công ty con khác của Công ty, do đó, toàn bộ các cam kết này đã được chuyển sang cho Công ty Vinpearl.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản vay và một khoản trái phiếu của Công ty Vincommerce và Công ty Vicentra, các công ty con

Theo các Hợp đồng cầm cố cổ phiếu để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho khoản vay của Công ty Vincommerce và khoản trái phiếu của Công ty Vicentra, Công ty cầm cố một số lượng cổ phiếu của Công ty Vincom Retail, một công ty con khác, để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho các khoản vay và trái phiếu này.

Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê tài sản và thuê quyền sử dụng đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	18.344.015.533	18.353.807.399
Trên 1 đến 5 năm	75.771.522.605	74.660.869.043
Trên 5 năm	714.013.981.456	764.731.735.311
TỔNG CỘNG	808.129.519.594	857.746.411.753

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh với Công ty Nam Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Vinhomes), công ty con, để công ty con góp vốn hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty. Theo đó, Công ty đã nhận các khoản vốn hợp tác từ công ty con này với tổng số tiền là 7.900 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với Công ty Nam Hà Nội để chuyển nhượng cổ phần của một công ty con khác cho Công ty Nam Hà Nội. Theo đó, Công ty đã nhận đặt cọc với tổng số tiền là 2.071 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 69.300.000 cổ phần tương đương 8% vốn điều lệ trong Công ty Vincommerce, công ty con, từ Công ty Nam Hà Nội với tổng giá phí là 693 tỷ VND.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận được 1.400 tỷ VND còn lại trong đợt phát hành hai khoản trái phiếu với tổng mệnh giá 2.000 tỷ VND. Các khoản trái phiếu này đáo hạn vào năm 2019.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty Nam Hà Nội với tổng số tiền là 9.500 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty đã bán 57,85% cổ phần trong Công ty Hoàng Gia cho Công ty Nam Hà Nội với giá phí là 1.988 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua 3% cổ phần của Công ty Cổ phần Vinfac và góp vốn với số tiền 443 tỷ VND (tương ứng với 96,4% vốn điều lệ) vào công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Vinfac trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty đã nhận đặt cọc từ Công ty Nam Hà Nội với số tiền là 1.678,5 tỷ VND để chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng theo các hợp đồng chuyển nhượng dự án và thỏa thuận hợp tác phát triển dự án được ký cùng ngày.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã ký kết Biên bản ghi nhớ với Công ty Nam Hà Nội, công ty con liên quan tới việc hợp tác phát triển dự án đối ứng Metro và dự án Vinhomes N11 Gia Lâm. Theo Biên bản ghi nhớ này, Công ty sẽ chuyển nhượng cho Công ty Nam Hà Nội toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan tới quyền phát triển dự án tại một thời điểm trong tương lai.

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2018, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 11/2018/QĐ-HĐQT-VINGROUP về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro trên cơ sở tách ra từ Công ty Vincommerce với vốn điều lệ là 500 tỷ VND. Theo đó, Công ty sẽ góp 213,1 tỷ VND, tương ứng với 42,63% vốn điều lệ của công ty mới này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

<i>S TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty Cổ phần Vingroup Retail	Công ty Vingroup Retail	58,87	56,84	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng bán lẻ
2	Công ty TNHH Vingroup Retail Miền Nam	Công ty Vingroup Retail Miền Nam	58,87	56,84	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Vingroup Retail Miền Bắc	Công ty Vingroup Retail Miền Bắc	58,87	56,84	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,83	55,61	Kim 1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
6	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vingroup	Công ty Xây dựng Vingroup	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	95,45	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
8	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty 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
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	94,00	94,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,39	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty Tân Liên Phát	95,00	95,00	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

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)		Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
			quyết (%)	biểu quyết (%)			
12	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,33		233 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty 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
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	100,00	99,99		Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì	Công ty Mễ Trì	100,00	98,86		Số 7 Đại Lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	59,86		Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33		Số 44 phố Tráng Tiên, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Xuất bản sách
18	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,05	94,09		Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Thương Mại thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Vicentra	100,00	99,99		72 Lê Thánh Tôn - phường Bến Nghé - quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty 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, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	98,83		Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	85,00	84,00		Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
23	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	Công ty Phú Gia	98,00	96,85	63 phố Hàng Gà, phường Hàng Bò, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	50,00	49,41	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BDS Thăng Long	63,00	63,00	Số 13 Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng	Công ty Nhà Phúc Đồng	98,00	98,00	Tầng 1, Sảnh A tòa E3, Khu nhà ở xã hội Ecohome1, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Công ty Prime Land	100,00	98,45	Thôn Yên Nhân, xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	99,64	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
29	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	89,46	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	90,00	89,68	16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
31	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty Hòn Một	83,63	83,33	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
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty Hòn Tre	90,00	89,68	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
33	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	85,55	85,24	Số 5 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
34	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	Công ty Làng Hoa Thủy Khuê	69,99	69,74	Số 14 Thủy Khuê, phường Thủy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty Vincommerce	61,12	59,86	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
36	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	Công ty VinDS	100,00	98,91	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích
37	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	100,00	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
38	Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
39	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
40	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
41	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty VinEco	100,00	95,80	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
42	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo	Công ty VinEco Tam Đảo	89,02	85,29	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
43	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai-VinEco	Công ty VinEco Đồng Nai	77,50	74,25	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
44	Công ty TNHH Nông nghiệp VINECO SAGRI	Công ty VinEco Sagri	64,00	61,31	Số 38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
45	Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty Vincom Service	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp các dịch vụ Công nghệ thông tin, kỹ thuật vệ sinh, cảnh quan môi trường, vận chuyển
46	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát	Công ty Vạn Phát	90,00	86,22	Thôn Đưng K'Si, xã Dạ Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
47	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh VINFAST	Công ty Vinfast	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất xe có động cơ
48	Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VINFAST ESCOOTER	Công ty Vinfast Escooter	70,00	70,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất xe có động cơ

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội.



About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2018 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com