

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**Building a better
working world**

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 95
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	96 - 100

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 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. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.


Thay mặt Ban Giám đốc: _____
Nguyễn Việt Quang
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60729565/19450003-HN

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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 100, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100.246.615.638.617	92.976.241.715.191
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	8.141.750.027.686	9.833.332.219.401
111	1. Tiền		6.182.781.185.541	6.243.230.621.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.958.968.842.145	3.590.101.597.502
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	672.569.770.071	494.156.904.807
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	32.369.112.000	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(19.505.232.000)	(18.996.660.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	659.705.890.071	480.784.452.807
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.335.112.175.074	18.254.656.305.786
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	5.744.460.450.918	3.170.762.775.815
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	8.675.566.825.227	5.229.186.165.035
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	7.684.239.828.536	3.224.258.638.813
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.748.899.913.388	6.809.970.413.275
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(518.054.842.995)	(179.521.687.152)
140	IV. Hàng tồn kho	11	56.058.815.191.085	55.175.220.368.884
141	1. Hàng tồn kho		56.403.215.413.508	55.272.215.830.425
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(344.400.222.423)	(96.995.461.541)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.038.368.474.701	9.218.875.916.313
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.758.744.122.155	3.123.024.713.156
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.099.347.699.941	972.722.775.130
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	213.678.380.799	111.457.535.408
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	1.966.598.271.806	5.011.670.892.619

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		113.545.441.345.980	90.499.384.229.533
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		563.644.449.382	465.506.617.197
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	269.026.341.080	58.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	294.618.108.302	406.516.702.082
220	II. Tài sản cố định		35.649.944.002.033	26.880.911.532.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	34.973.533.341.870	26.066.821.876.593
222	Nguyên giá		40.845.582.676.116	30.165.242.182.483
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.872.049.334.246)	(4.098.420.305.890)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	676.410.660.163	814.089.655.850
228	Nguyên giá		1.222.264.361.922	1.173.632.007.764
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(545.853.701.759)	(359.542.351.914)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	18.198.420.908.900	17.362.127.296.491
231	1. Nguyên giá		20.842.351.193.783	19.186.357.270.103
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.643.930.284.883)	(1.824.229.973.612)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		37.492.138.281.596	34.229.427.585.378
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	37.492.138.281.596	34.229.427.585.378
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		6.485.785.915.017	3.360.331.864.355
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	2.439.624.600.795	1.730.283.476.020
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1	2.176.543.861.811	1.616.241.288.531
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.1	(50.382.547.589)	(56.192.900.196)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.2	1.920.000.000.000	70.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.155.507.789.052	8.201.079.333.669
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.061.950.076.912	2.252.711.733.160
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	337.979.519.507	328.604.798.935
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	7.115.047.177.440	-
269	4. Lợi thế thương mại	20	4.640.531.015.193	5.619.762.801.574
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		213.792.056.984.597	183.475.625.944.724

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		161.235.046.806.942	135.184.454.789.211
310	I. Nợ ngắn hạn		123.624.630.823.022	97.627.931.086.891
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	8.245.460.364.882	6.458.154.238.573
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	54.822.434.640.779	47.537.280.868.648
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	4.933.105.236.661	7.366.546.933.741
314	4. Phải trả người lao động		674.309.918.834	418.583.692.189
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	10.416.596.543.393	8.454.261.883.875
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	1.755.431.476.536	1.138.838.659.058
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25.1	24.460.922.418.130	20.468.556.855.796
320	8. Vay ngắn hạn	26.1	18.140.968.057.370	5.590.652.159.634
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	175.402.166.437	195.055.795.377
330	II. Nợ dài hạn		37.610.415.983.920	37.556.523.702.320
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.535.359.362.778	2.389.764.581.482
337	2. Phải trả dài hạn khác	25.2	712.750.848.054	640.119.050.942
338	3. Vay dài hạn	26.2	31.219.525.897.044	34.168.826.603.603
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	142.779.876.044	357.813.466.293

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		52.557.010.177.655	48.291.171.155.513
410	I. Vốn chủ sở hữu	28.1	52.557.010.177.655	48.291.171.155.513
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	28.1	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	28.1	2.651.165.167.904	2.504.959.737.448
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	37.845.114.930	32.845.114.930
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	5.583.084.564.118	1.887.422.518.069
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.882.422.518.069	402.299.862.165
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.700.662.046.049	1.485.122.655.904
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28.1	20.882.759.865.187	20.463.788.319.550
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		213.792.056.984.597	183.475.625.944.724

Văn Thị Hải Hà
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 HỢP NHẤT
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 (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	89.392.047.933.230	57.670.387.202.439
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(41.999.335.317)	(56.043.536.545)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	89.350.048.597.913	57.614.343.665.894
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(62.796.326.957.038)	(40.184.632.606.036)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.553.721.640.875	17.429.711.059.858
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.3	1.636.951.439.612	6.762.384.524.143
22	7. Chi phí tài chính	31	(3.786.983.558.714)	(5.389.034.072.187)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.401.633.686.717)	(4.308.066.793.490)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	44.400.927.597	19.823.588.740
25	9. Chi phí bán hàng	32	(8.150.455.992.627)	(6.672.815.695.018)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(6.852.447.761.955)	(5.481.841.090.812)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.445.186.694.788	6.668.228.314.724
31	12. Thu nhập khác	33	434.964.045.806	688.479.678.357
32	13. Chi phí khác	33	(765.869.262.018)	(618.871.762.087)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	33	(330.905.216.212)	69.607.916.270
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.114.281.478.576	6.737.836.230.994
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(3.731.381.559.479)	(2.534.168.929.813)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	272.041.872.129	254.477.855.941
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.654.941.791.226	4.458.145.157.122
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	28.1	4.462.411.670.513	3.384.588.126.613
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28.1	1.192.530.120.713	1.073.557.030.509

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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 (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.816	1.378
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.816	1.378



Văn Thị Hải Hà
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 HỢP NHẤT
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 (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.114.281.478.576	6.737.836.230.994
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	40	3.985.433.267.539	3.311.557.843.562
03	Các khoản dự phòng		689.528.177.247	141.826.931.929
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		50.260.047.814	(64.931.257.744)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	40	(1.015.255.359.806)	(5.967.033.063.420)
06	Chi phí lãi vay	31	3.401.633.686.717	4.308.066.793.490
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		16.225.881.298.087	8.467.323.478.811
09	Tăng các khoản phải thu		(6.730.252.290.761)	(335.155.028.311)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.227.813.074.755)	(13.486.963.673.195)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		18.034.651.110.034	18.604.163.811.522
12	Tăng chi phí trả trước		(2.563.290.205.702)	(2.720.086.885.910)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.062.709.959.110)	(3.736.500.947.012)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(3.890.618.182.474)	(2.294.234.119.932)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		16.785.848.695.319	4.498.546.635.973
	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		(19.222.683.562.506)	(14.301.529.343.969)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(55.811.033.805)	66.786.752.382
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	40	(13.120.643.139.535)	(3.432.087.468.527)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	40	5.871.047.533.029	22.880.893.204.796
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	40	(15.153.204.450.348)	(22.459.345.068.846)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	40	13.991.102.708.588	15.306.966.443.347
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.173.726.980.704	1.107.787.615.493
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(26.516.464.963.873)	(830.527.865.324)

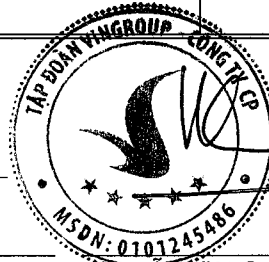
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	40	13.000.000.000	1.310.346.390.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(30.000.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		31.918.446.307.125	20.814.923.248.321
34	Tiền trả nợ gốc vay		(22.256.448.989.518)	(21.563.433.421.832)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	40	(1.604.550.206.376)	(1.339.903.941.515)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		8.040.447.111.231	(778.067.725.026)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(1.690.169.157.323)	2.889.951.045.623
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.833.332.219.401	6.938.465.104.490
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.413.034.392)	4.916.069.288
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	8.141.750.027.686	9.833.332.219.401

Văn Thị Hải Hà
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 HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần 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. Hoạt động chính của các công ty con trong năm được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn 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).

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 Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc để cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan, giá trị của hàng tồn kho được Tập đoàn xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.5 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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

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

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 Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc lâu dài được ghi nhận là tài sản cố định vô hình căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Chi phí nghiên cứu và chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là tài sản cố định vô hình được ghi nhận ngay là chi phí sản xuất kinh doanh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó;
- ▶ Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó;
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và
- ▶ Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản đã sẵn sàng để sử dụng.

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 và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Website thương mại điện tử	2 - 20 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 50 năm
Quyền phân phối và các tài sản khác	3 - 15 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 *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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc thiết bị	3 - 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép từ 25 đến 50 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

Tập đoàn dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn được hạch toán vào công ty liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh.

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

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.14 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 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 Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.17 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 Tập đoàn (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 thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▼ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.20 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, biệt thự và căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, làm đẹp, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.23 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 hợp nhất 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 Tập đoàn 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;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn 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.

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land (Công ty Prime Land), công ty con mới:

Vào ngày 24 tháng 5 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Prime Land từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 640 tỷ VND. Theo đó, Công ty Prime Land trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Prime Land sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của công ty này là việc mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Mua Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang ("Công ty Cảng Nha Trang"), công ty con mới

Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 55,01% cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang qua sàn chứng khoán với tổng giá phí là 148,5 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong công ty này lên 85,55%, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Tập đoàn.

Hoạt động chính của Công ty Cảng Nha Trang là cung cấp dịch vụ cảng biển, cho thuê kho bãi và các dịch vụ có liên quan.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang (“Công ty Cảng Nha Trang”), công ty con mới
(tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Cảng Nha Trang tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	35.286.299.868
Tài sản cố định hữu hình	191.777.550.911
Bất động sản đầu tư	14.641.646.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.1.2)	13.989.202.387
Tài sản khác	20.632.471.738
	<u>276.327.171.673</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	2.164.962.660
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (Thuyết minh số 35.3)	4.082.402.914
Nợ phải trả khác	4.499.316.420
	<u>265.580.489.679</u>
Tổng tài sản thuần	
Cổ đông không kiểm soát	(45.804.586.581)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	11.056.322.262
	<u>230.832.225.360</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (i)	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	35.286.299.868
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	(148.500.000.000)
	<u>(113.213.700.132)</u>

(i) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 230,8 tỷ VND bao gồm 148,5 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 82,3 tỷ VND là giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 30,53% cổ phần trong Công ty Cảng Nha Trang trước đây. Tập đoàn đã đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư này và ghi nhận một khoản doanh thu tài chính là 1 tỷ VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 29.3). Lỗ trước thuế của Công ty Cảng Nha Trang kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 7,1 tỷ VND.

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Mua Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê (“Công ty Làng Hoa Thụy Khuê”), công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 11 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 70% phần vốn góp trong Công ty Làng Hoa Thụy Khuê từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 417 tỷ VND. Theo đó, Công ty Làng Hoa Thụy Khuê trở thành công ty con của Tập đoàn.

Hoạt động chính của Công ty Làng Hoa Thụy Khuê là kinh doanh và khai thác một khu biệt thự, nhà ở và văn phòng để cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Làng Hoa Thụy Khuê. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	80.227.671.439
Tài sản ngắn hạn khác	241.716.000
Bất động sản đầu tư	275.901.300.000
Tài sản cố định hữu hình	4.740.079.706
Tài sản dài hạn khác	4.364.714.072
	<u>365.475.481.217</u>
Nợ phải trả	
Phải trả ngắn hạn	10.968.117.544
Phải trả dài hạn	2.791.090.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.816.675.461
	<u>48.575.883.005</u>
Tổng tài sản thuần	<u>316.899.598.212</u>
Cổ đông không kiểm soát	(90.218.348.764)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	190.318.750.552
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>417.000.000.000</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	80.227.671.439
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	(417.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua	<u>(336.772.328.561)</u>

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.3 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View (“Công ty Tây Hồ View”)

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần trong Công ty Tây Hồ View cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 802 tỷ VND. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 17,8 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 31).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1 (“Công ty Vinhomes 1”) và sáp nhập Công ty Vinhomes 1 vào Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Vinhomes (“Công ty Quản lý Vinhomes”)

Vào ngày 3 tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 45% cổ phần trong Công ty Vinhomes 1 cho Công ty Quản lý Vinhomes với tổng giá chuyển nhượng là 135 tỷ VND. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Vinhomes 1 giảm từ 100% xuống còn 55%.

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2017, Công ty Vinhomes 1 được sáp nhập vào Công ty Quản lý Vinhomes. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Quản lý Vinhomes tăng từ 12,5% lên thành 16,4%.

Khoản lỗ từ hai giao dịch trên là 35 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 31).

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Dịch vụ Hoa Mai (“Công ty Hoa Mai”)

Vào ngày 5 tháng 7 năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 74% phần vốn góp trong Công ty Hoa Mai cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 336,8 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 156,4 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3).

Giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2 (“Công ty Vinhomes 2”) vào Công ty Quản lý Vinhomes

Vào ngày 1 tháng 8 năm 2017, Công ty Vinhomes 2 được sáp nhập vào Công ty Quản lý Vinhomes. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Quản lý Vinhomes tăng từ 16,4% lên thành 18,6%. Khoản lãi từ giao dịch là 47,3 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 29.3).

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

Mua Công ty Sách Việt Nam trong năm 2016

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 65,33% cổ phần của Công ty Sách Việt Nam từ việc cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Sách Việt Nam với tổng giá phí là 475 tỷ VND và theo đó, Công ty Sách Việt Nam trở thành công ty con của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Sách Việt Nam tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Sách Việt Nam. Trong năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Sách Việt Nam với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Tài sản			
Tiền và tương đương tiền	699.919.715.320	-	699.919.715.320
Tài sản cố định hữu hình	25.300.885.704	-	25.300.885.704
Tài sản cố định vô hình	-	2.180.454.112	2.180.454.112
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1.1)	3.239.919.511	1.474.225.028	4.714.144.539
Tài sản khác	29.942.765.511	11.312.886.668	41.255.652.179
	758.403.286.046	14.967.565.808	773.370.851.854
Nợ phải trả			
Chi phí phải trả ngắn hạn	43.960.667.647	-	43.960.667.647
Nợ phải trả khác	19.065.137.296	-	19.065.137.296
	695.377.481.103	14.967.565.808	710.345.046.911
Tổng tài sản thuần			
Cổ đông không kiểm soát	(241.087.372.698)	(5.189.255.066)	(246.276.627.764)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	20.875.503.395	(9.778.310.742)	11.097.192.653

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện (tiếp theo)

Mua Công ty Vicentra trong năm 2016

Vào ngày 28 tháng 10 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc tăng tỷ lệ biểu quyết lên 63,15% cổ phần trong Công ty Vicentra với tổng giá phí là 2.780 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vicentra trở thành công ty con của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Vicentra tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Vicentra. Trong năm 2017, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Vicentra với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Tài sản			
Tiền và tương đương tiền	1.206.813.935.768	-	1.206.813.935.768
Phải thu khách hàng	351.537.095.788	-	351.537.095.788
Trả trước cho người bán	353.693.817.646		353.693.817.646
Các khoản cho vay ngắn hạn	9.035.689.095.154	-	9.035.689.095.154
Hàng tồn kho (Thuyết minh số 11)	6.647.606.468.464	5.392.439.576.588	12.040.046.045.052
Các khoản phải thu khác	367.459.130.437	-	367.459.130.437
Chi phí trả trước ngắn hạn	451.958.808.456	-	451.958.808.456
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.226.938.919	-	16.226.938.919
Các khoản phải thu dài hạn	3.877.365.333.333	-	3.877.365.333.333
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18)	296.036.399.839	237.860.319.916	533.896.719.755
Tài sản dài hạn khác	68.680.027.976	-	68.680.027.976
	22.673.067.051.780	5.630.299.896.504	28.303.366.948.284
Nợ phải trả			
Phải trả người bán	205.229.551.429	-	205.229.551.429
Người mua trả tiền trước	5.618.486.690.150	-	5.618.486.690.150
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	76.930.249.745	-	76.930.249.745
Chi phí phải trả	599.409.802.823	-	599.409.802.823
Doanh thu chưa thực hiện	61.496.125.387	-	61.496.125.387
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.453.417.592.577	-	2.453.417.592.577
Phải trả dài hạn khác	122.676.287.778	-	122.676.287.778
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	10.777.654.960.903	-	10.777.654.960.903
Nợ phải trả khác	77.848.901.682	-	77.848.901.682
	2.679.916.889.306	5.630.299.896.504	8.310.216.785.810
Tổng tài sản thuần			
Cổ đông không kiểm soát	(987.427.626.946)	(2.074.509.731.248)	(3.061.937.358.194)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	2.837.107.358.440	(2.610.712.900.640)	226.394.457.800

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

4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.4 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện (tiếp theo)

Mua Công ty Sinh Thái trong năm 2016

Ngoài ra, trong năm 2017, Tập đoàn cũng hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch mua Công ty Sinh Thái. Tập đoàn đánh giá rằng kết quả của giao dịch hợp nhất kinh doanh này không thay đổi so với kết quả xác định tạm thời trong năm 2016.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	150.606.565.743	55.845.974.848
Tiền gửi ngân hàng	6.005.448.449.742	6.168.352.990.692
Tiền đang chuyển	26.726.170.056	19.031.656.359
Các khoản tương đương tiền	1.958.968.842.145	3.590.101.597.502
TỔNG CỘNG	8.141.750.027.686	9.833.332.219.401

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 4,3%/năm đến 5,2%/năm)

Trong số dự tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 887 tỷ VND đang nằm trong các tài khoản phong tỏa và 322 tỷ VND bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 391 tỷ VND).

Trong số dự tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Sau đó, các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	7.590.475	3.751.403
- Đô la Australia	2.425	-
- Đô la Singapore	56	-
- Đô la Hồng Kông	50	-
- Euro	23.175	36.362
- Won Hàn Quốc	230.000	-
- Yên Nhật	57.000	-
- Baht Thái	7.820	-

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

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

6.2 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	
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	659.705.890.071	659.705.890.071	480.784.452.807	480.784.452.807	480.784.452.807
TỔNG CỘNG	659.705.890.071	659.705.890.071	480.784.452.807	480.784.452.807	480.784.452.807

(i) Số dư cuối năm 2017 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,1%/năm (số dư đầu năm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,0%/năm đến 6,5%/năm).

Bao gồm trong số dư đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.614.086.042.849	1.973.699.838.278
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	1.118.410.842.439	367.694.692.439
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	344.946.214.307	222.226.402.832
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	208.024.680.022	55.576.231.521
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	158.360.787.526	95.357.152.770
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	157.958.584.857	301.559.823.132
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan	73.288.649.997	97.426.132.924
Phải thu khác	69.384.648.921	57.222.501.919
TỔNG CỘNG	5.744.460.450.918	3.170.762.775.815

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	135.043.603.890	11.319.259.495
Dự phòng phải thu khó đòi	(67.008.044.384)	(61.176.629.527)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	-	616.434.941.286
<i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp</i>	100.000.000.000	331.000.000.000
<i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác</i>	981.716.150.000	-

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác. Trong đó, số dư trả trước cho bên liên quan là khoảng 92 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 19 tỷ VND) (Thuyết minh số 36).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn đã trích lập dự phòng cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi trị giá 12 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 20 tỷ VND).

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn:		
Các khoản cho khách hàng và các cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi	76.999.942.000	24.697.885.462
Các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (i)	7.607.239.886.536	1.831.835.225.564
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	-	1.367.725.527.787
TỔNG CỘNG	7.684.239.828.536	3.224.258.638.813
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(127.240.478.176)	(34.849.342.992)
Dài hạn:		
Các khoản cho khách hàng vay	25.257.439.663	28.687.800.577
Khoản cho một doanh nghiệp vay (ii)	320.768.843.417	55.000.000.000
<i>Trong đó: các khoản cho khách hàng và cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>(76.999.942.000)</i>	<i>(24.697.885.462)</i>
TỔNG CỘNG	269.026.341.080	58.989.915.115

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

- ▶ Các khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 5.041 tỷ VND, có thời hạn từ 6 tháng đến 1 năm tính theo từng lần giải ngân, và hưởng lãi suất từ 6%/năm đến 7%/năm. Trong đó, khoản cho vay 4.491 tỷ VND được đảm bảo bằng cổ phiếu của đối tác doanh nghiệp này được nắm giữ bởi một số cổ đông cá nhân; và quyền tài sản phát sinh từ một số bất động sản. Cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ các khoản cho vay này;
- ▶ Khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 2.122 tỷ VND. Khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, sẽ đáo hạn ngày 30 tháng 6 năm 2018 và hưởng lãi suất 9%/năm. Cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi khoản phải thu về cho vay từ đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Các khoản cho vay khác, trong đó phần lớn không có tài sản đảm bảo.

(ii) Đây là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 6,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ (i)	2.185.345.550.269	431.005.348.149
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	974.465.191.355	1.042.244.561.460
Phải thu khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	935.000.000.000	4.035.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	440.875.574.562	544.745.055.602
Phải thu chi phí chi trả hộ cổ đông cũ của công ty con	285.651.049.202	-
Đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ trả lãi vay	110.646.740.053	102.353.130.605
Phải thu khác	816.915.807.947	654.622.317.459
TỔNG CỘNG	5.748.899.913.388	6.809.970.413.275
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(312.027.720.377)	(62.885.538.299)
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	82.362.006.303	194.115.824.752
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ trái phiếu	120.190.140.000	120.190.140.000
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.366.827.000	73.366.827.000
Phải thu khác	18.699.134.999	18.843.910.330
TỔNG CỘNG	294.618.108.302	406.516.702.082
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	-	9.351.347.691

- (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 Tập đoàn và đã được thu hộ bởi một đối tác doanh nghiệp theo các thỏa thuận giữa các công ty trong Tập đoàn 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 cổ phiếu của một tổ chức tài chính được nắm giữ bởi đối tác doanh nghiệp đó, và một số cổ đông của tổ chức tài chính này. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

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

10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	706.325.250.704	315.510.885.885	356.097.494.477	211.425.150.317
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	161.077.828.534	33.837.350.358	99.537.848.254	64.688.505.262
TỔNG CỘNG	867.403.079.238	349.348.236.243	455.635.342.731	276.113.655.579

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

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Một đối tác doanh nghiệp	384.737.291.675	211.710.931.600	-	-
Một đối tác doanh nghiệp khác	87.231.780.861	26.169.534.256	87.231.780.861	61.062.246.603

Chi tiết các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi:

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	41.098.537.541	41.098.537.541	41.098.537.541	-
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	14.452.509.589	14.452.509.589	14.452.509.589	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	10.468.046.036	10.468.046.036	10.468.046.036	-
Các khoản phải thu khác	3.468.007.172	3.468.007.172	1.435.408.069	-

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

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	3.863.489.205.510	(130.480.925.010)	2.150.104.528.562	(13.837.803.985)
Bất động sản để bán đang xây dựng	49.912.878.755.235	(105.024.042.158)	50.778.882.339.667	-
Nguyên vật liệu	137.527.038.620	-	118.928.525.806	-
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị, khách sạn và gian hàng chuyên doanh	2.326.880.062.920	(85.505.947.911)	2.097.927.277.737	(62.681.136.250)
Công cụ, dụng cụ	49.091.010.055	-	58.283.018.424	-
Hàng tồn kho khác	113.349.341.168	(23.389.307.344)	68.090.140.229	(20.476.521.306)
TỔNG CỘNG	56.403.215.413.508	(344.400.222.423)	55.272.215.830.425	(96.995.461.541)

Chi tiết hàng tồn kho và quyền tài sản liên quan được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay được trình bày trong Thuyết minh số 26.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	96.995.461.541	58.478.146.455
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	344.400.222.423	96.995.461.541
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(96.995.461.541)	(58.478.146.455)
Số cuối năm	344.400.222.423	96.995.461.541

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

12. 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 căn hộ chưa bàn giao	2.752.756.498.957	1.718.749.696.667
Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	1.103.598.553.390	639.882.103.856
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	558.615.647.813	498.649.303.769
Chi phí công cụ, dụng cụ	182.978.501.038	100.963.377.103
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	160.794.920.957	164.780.231.761
TỔNG CỘNG	<u>4.758.744.122.155</u>	<u>3.123.024.713.156</u>
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	1.252.345.408.910	852.344.458.259
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.185.836.974.586	1.137.285.673.676
Chi phí trước hoạt động	391.898.594.170	38.374.812.090
Chi phí trả trước dài hạn khác	231.869.099.246	224.706.789.135
TỔNG CỘNG	<u>3.061.950.076.912</u>	<u>2.252.711.733.160</u>

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

13. 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 (i)	1.658.670.826.179	4.789.340.371.022
Tài sản ngắn hạn khác	307.927.445.627	222.330.521.597
TỔNG CỘNG	<u>1.966.598.271.806</u>	<u>5.011.670.892.619</u>
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	7.115.047.177.440	-
TỔNG CỘNG	<u>7.115.047.177.440</u>	<u>-</u>

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 819 tỷ VND cho một cá nhân để mua thêm cổ phần trong một công ty con hiện hữu. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo và không chịu lãi suất. Cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn đã thu hồi toàn bộ khoản đặt cọc này; và
- ▶ Khoản đặt cọc 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận nguyên tắc để mua một dự án bất động sản tiềm năng.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc 1.115 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng mua bán chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Khoản đặt cọc 4.500 tỷ cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng. Khoản đặt cọc này hưởng lãi suất 8,4%/năm trong thời gian đặt cọc và không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc 1.500 tỷ cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo và không chịu lãi suất.

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

14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	20.163.585.099.528	7.994.079.372.142	808.092.001.987	761.617.905.015	437.867.803.811	30.165.242.182.483
Tăng trong năm	9.114.117.330.346	3.523.938.611.380	402.960.252.924	265.668.723.114	149.042.310.709	13.455.727.228.473
Trong đó:						
Mua mới	-	1.307.406.536.744	385.741.492.956	264.710.741.103	148.974.725.015	2.106.833.495.818
Xây dựng mới	8.293.255.416.444	1.905.232.483.470	-	-	-	10.198.487.899.914
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh số 4)	174.268.070.088	4.005.232.856	17.218.759.968	957.982.011	67.585.694	196.517.630.617
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	645.006.954.952	150.832.605.138	-	-	-	795.839.560.090
Phân loại lại tài sản cố định	(145.739.092.299)	145.739.092.299	-	-	-	-
Tặng khác	147.325.981.161	10.722.660.873	-	-	-	158.048.642.034
Giảm trong năm	(2.173.695.229.472)	(383.770.213.836)	(59.054.370.104)	(138.778.249.971)	(20.088.671.457)	(2.775.386.734.840)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(61.450.522.046)	(72.708.406.797)	(38.874.173.014)	(21.240.994.808)	(1.048.138.784)	(195.322.235.449)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(1.503.695.468.796)	(300.904.544.806)	-	-	-	(1.804.600.013.602)
Giảm do bán công ty con	-	(82.174.000)	(20.180.197.090)	(314.538.183)	(1.317.315.407)	(21.894.224.680)
Giảm khác	(608.549.238.630)	(10.075.088.233)	-	(117.222.716.980)	(17.723.217.266)	(753.570.261.109)
Số dư cuối năm	27.104.007.200.402	11.134.247.769.686	1.151.997.884.807	888.508.378.158	566.821.443.063	40.845.582.676.116
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	26.074.365.392	129.202.804.364	23.459.276.964	58.394.034.146	30.479.443.711	267.609.924.577
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	1.616.911.680.860	1.835.868.696.152	245.762.811.666	232.610.672.531	167.266.444.681	4.098.420.305.890
Tăng trong năm	819.207.230.627	1.032.567.586.885	95.748.632.806	103.366.778.620	100.834.059.612	2.151.724.288.550
Trong đó:						
Khấu hao trong năm	773.640.860.161	997.609.143.772	95.748.632.806	103.366.778.620	100.834.059.612	2.071.199.474.971
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	47.972.653.903	32.552.159.676	-	-	-	80.524.813.579
Phân loại lại tài sản cố định	(2.406.283.437)	2.406.283.437	-	-	-	-
Giảm trong năm	(169.303.701.274)	(128.171.978.637)	(31.615.063.400)	(46.744.388.215)	(2.260.128.668)	(378.095.260.194)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(10.383.268.757)	(34.773.012.865)	(23.055.533.376)	(9.475.776.132)	(170.190.994)	(77.857.782.124)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(103.563.333.009)	(91.721.500.425)	(8.559.530.024)	(300.525.904)	(337.340.212)	(195.284.833.434)
Giảm do bán công ty con	-	(82.174.000)	-	-	-	(9.279.570.140)
Giảm khác	(55.357.099.508)	(1.595.291.347)	-	(36.988.086.179)	(1.752.597.462)	(95.673.074.496)
Số dư cuối năm	2.266.815.210.213	2.740.264.304.400	309.896.381.072	289.233.062.936	265.840.375.625	5.872.049.334.246
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	18.546.673.418.668	6.158.210.675.990	562.329.190.321	529.007.232.484	270.601.359.130	26.066.821.876.593
Số dư cuối năm	24.837.191.990.189	8.393.983.465.286	842.101.503.735	599.275.315.222	300.981.067.438	34.973.533.341.870

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn và bên thứ ba được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền phân phối	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Website thương mại điện tử	Phần mềm máy tính	Tài sản khác (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm	37.127.969.964	112.320.981.723	192.715.386.072	298.496.910.815	467.784.641.316	65.186.117.874	1.173.632.007.764
Tăng trong năm	-	-	-	-	222.665.763.431	-	222.665.763.431
Trong đó:							
Mua mới	-	-	-	-	222.665.763.431	-	222.665.763.431
Giảm trong năm	-	(59.666.691.717)	-	(21.432.000.000)	(67.078.473.220)	(25.856.244.336)	(174.033.409.273)
Trong đó:							
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.202.304.251)	-	-	-	-	(9.202.304.251)
Giảm khác	-	(50.464.387.466)	-	(21.432.000.000)	(67.078.473.220)	(25.856.244.336)	(164.831.105.022)
Số dư cuối năm	37.127.969.964	52.654.290.006	192.715.386.072	277.064.910.815	623.371.931.527	39.329.873.538	1.222.264.361.922
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	-	-	219.027.034.678	146.249.509.343	2.156.057.702	367.432.601.723
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm	-	84.426.792.339	36.131.276.508	99.278.468.588	128.758.784.154	10.947.030.325	359.542.351.914
Tăng trong năm	-	15.426.647.605	6.481.753.667	144.968.058.704	83.056.482.501	6.475.375.585	256.408.318.062
Trong đó:							
Hao mòn trong năm	-	15.426.647.605	6.481.753.667	144.968.058.704	83.056.482.501	6.475.375.585	256.408.318.062
Giảm trong năm	-	(47.199.149.938)	-	-	(15.723.073.854)	(7.174.744.425)	(70.096.968.217)
Trong đó:							
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.327.295.092)	-	-	-	-	(4.327.295.092)
Giảm khác	-	(42.871.854.846)	-	-	(15.723.073.854)	(7.174.744.425)	(65.769.673.125)
Số dư cuối năm	-	52.654.290.006	42.613.030.175	244.246.527.292	196.092.192.801	10.247.661.485	545.853.701.759
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	37.127.969.964	27.894.189.384	156.584.109.564	199.218.442.227	339.025.857.162	54.239.087.549	814.089.655.850
Số dư cuối năm	37.127.969.964	-	150.102.355.897	32.818.383.523	427.279.738.726	29.082.212.053	676.410.660.163

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

16. BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số dư đầu năm	7.335.758.400.081	9.445.306.328.473	2.405.292.541.549	19.186.357.270.103
Tăng trong năm	577.308.232.372	2.874.414.615.447	832.280.989.833	4.284.003.837.652
Trong đó:				
Mua mới	91.322.144.595	133.661.913.091	-	224.984.057.686
Xây dựng mới	59.249.642.671	1.373.250.731.897	531.376.445.027	1.963.876.819.595
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh số 4)	794.855.493	289.748.091.276	-	290.542.946.769
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	425.941.589.613	1.077.753.879.183	300.904.544.806	1.804.600.013.602
Giảm trong năm	(1.310.730.605.202)	(1.091.084.870.730)	(226.194.438.040)	(2.628.009.913.972)
Trong đó:				
Thanh lý nhượng bán	(35.460.960.000)	(51.725.090.562)	(9.562.734.180)	(96.748.784.742)
Giảm do bán công ty con	(1.042.508.373.783)	(243.494.542.238)	-	(1.286.002.916.021)
Phân loại sang hàng tồn kho	(181.804.505.077)	(128.452.246.662)	(16.155.209.777)	(326.411.961.516)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(50.956.766.342)	(594.050.188.610)	(150.832.605.138)	(795.839.560.090)
Giảm khác	-	(73.362.802.658)	(49.643.888.945)	(123.006.691.603)
Số dư cuối năm	6.602.336.027.251	11.228.636.073.190	3.011.379.093.342	20.842.351.193.783
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	314.606.592.146	825.328.195.518	684.295.185.948	1.824.229.973.612
Tăng trong năm	100.690.916.746	442.985.480.629	395.723.308.602	939.399.705.977
Trong đó:				
Khấu hao trong năm	82.816.779.904	357.296.284.462	304.001.808.177	744.114.872.543
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	17.874.136.842	85.689.196.167	91.721.500.425	195.284.833.434
Giảm trong năm	(11.092.295.567)	(68.801.634.283)	(39.805.464.856)	(119.699.394.706)
Trong đó:				
Thanh lý nhượng bán	-	(466.043.009)	(255.961.836)	(722.004.845)
Giảm do bán công ty con	-	(7.658.853.492)	-	(7.658.853.492)
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(23.796.379.446)	(6.997.343.344)	(30.793.722.790)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(11.092.295.567)	(36.880.358.336)	(32.552.159.676)	(80.524.813.579)
Số dư cuối năm	404.205.213.325	1.199.512.041.864	1.040.213.029.694	2.643.930.284.883
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	7.021.151.807.935	8.619.978.132.955	1.720.997.355.601	17.362.127.296.491
Số dư cuối năm	6.198.130.813.926	10.029.124.031.326	1.971.166.063.648	18.198.420.908.900

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

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

Việc sử dụng bất động sản đầu tư là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 29.2.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.036 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.087 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 9,43%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 9,74%/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 Tập đoàn.

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Dự án	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND	
		Số đầu năm (Trình bày lại)	
Dự án Khu đô thị Cần Giờ	12.273.714.689.320	12.243.684.937.843	
Dự án Vinhomes Central Park	2.642.045.375.209	3.929.866.564.685	
Dự án Vinhomes Metropolis	1.581.236.366.722	3.518.540.132.293	
Dự án Khu đô thị Gia Lâm	1.566.673.525.805	108.044.747.462	
Dự án Vinhomes Golden River	1.321.716.493.173	533.896.719.755	
Các dự án về nông nghiệp	1.180.726.564.843	1.276.545.915.977	
Dự án Vinhomes Smart City	1.118.860.549.445	989.138.707.862	
Dự án Vinhomes Melodia	869.446.057.339	823.768.956.046	
Dự án Cổ Loa	706.146.938.493	44.292.427.562	
Dự án Vinhomes Cầu Rào 2	700.172.268.056	-	
Dự án Vinfast	685.023.176.672	-	
Dự án Vinpearl Nam Hội An	710.392.064.844	-	
Dự án bệnh viện Vinmec	646.470.735.470	499.261.077.964	
Dự án Làng hoa Tiền Phong	636.545.018.848	-	
Dự án sân golf Cồn Ấu, Cần Thơ	601.844.855.723	456.273.969.231	
Dự án Vincom Thanh Hóa	586.292.767.938	116.648.455.745	
Dự án các khu vui chơi giải trí Vinpearlland	1.918.864.883.095	639.686.691.498	
Dự án Vincom Hùng Vương, Huế	477.338.918.308	185.547.295.582	
Dự án Vinpearl Cửa Sốt	-	80.314.018.516	
Dự án Vinhomes Skylake	428.837.554.802	-	
Dự án Vinhomes Star	426.501.750.131	423.119.239.394	
Dự án Vinpearl Quy Nhơn	414.924.862.649	413.960.206.942	
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	378.159.192.398	1.130.454.940.277	
Dự án cảng hành khách quốc tế	364.512.528.297	254.586.113.776	
Các dự án khu sân Golf và khu Spa Vinpearl Nha Trang	304.514.286.800	546.856.749.478	
Dự án Vincom Quảng Bình	295.232.966.763	79.922.045.343	
Dự án khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	296.738.973.259	901.924.230.619	
Dự án Làng Vân	271.117.951.582	269.546.570.195	
Dự án Vinhomes Green Bay	266.228.592.019	87.901.749.375	
Dự án Vincom Tây Ninh	255.261.897.829	34.526.928.419	
Dự án Vinpearl Hội An	-	192.334.811.149	
Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	239.801.405.819	-	
Dự án Vinhomes Riverside The Harmony	247.632.049.160	-	
Dự án Hòn Một	235.543.778.539	230.209.993.419	
Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh	234.926.380.939	292.944.453.570	
Dự án Vincom Hà Nam	217.685.076.583	81.799.536.519	
Dự án xây dựng chuỗi siêu thị Maximark	128.746.631.423	173.679.009.391	
Dự án Ngôi sao Phương Nam	189.461.963.039	189.272.511.069	
Dự án Vincom Sơn La	172.796.852.936	13.985.448.991	
Dự án Vinpearl Phú Quốc	171.682.130.746	229.381.668.929	
Dự án Vinpearl Empire Condotel	144.584.162.905	139.354.536.405	
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	
Các hạng mục sửa chữa cải tạo chuỗi siêu thị Vinmart và cửa hàng liên ích Vinmart+	100.471.040.773	181.263.354.228	
Dự án Vinpearl Cửa Hội	90.792.873.500	140.876.937.416	
Dự án Giảng Võ	70.871.783.274	49.735.587.160	
Dự án Vinhomes Gardenia	38.909.817.094	310.114.974.026	
Dự án Vincom Hà Tĩnh	-	330.725.763.495	
Dự án Vincom Vĩnh Long	-	262.530.998.697	
Dự án Times City Park Hill	-	203.234.960.766	
Dự án Tây Hồ View	-	169.954.400.993	
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	-	139.556.964.057	
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	-	115.769.011.486	
Dự án Nam Long	-	104.000.000.000	
Các dự án khác	967.672.413.700	1.001.391.488.571	
TỔNG CỘNG	37.492.138.281.596	34.229.427.585.378	

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn và bên thứ ba.

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

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

			Đơn vị tính: VND
	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Đầu tư vào các công ty liên kết	19.1.1	2.439.624.600.795	1.730.283.476.020
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1.2	2.176.543.861.811	1.616.241.288.531
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(50.382.547.589)	(56.192.900.196)
TỔNG CỘNG		<u>4.565.785.915.017</u>	<u>3.290.331.864.355</u>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Đầu tư tăng thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	Giảm giá trị khoản đầu tư trong năm	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VND Số cuối năm
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty Gỗ Trường Thành") (i)	232.999.777.446	-	-	(232.999.777.446)	-	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Vinaconex ("Công ty Vinaconex") (ii)	872.488.610.366	-	52.960.983.605	(892.749.593.971)	(32.700.000.000)	-
Công ty Cổ phần Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") (iii)	492.139.241.524	1.905.000.000.000	(10.063.517.095)	-	-	2.387.075.724.429
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang ("Công ty Cảng Nha Trang") (iv)	80.262.801.920	-	1.026.329.485	(81.289.131.405)	-	-
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	47.654.104.725	-	134.159.176	-	-	47.788.263.901
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	4.738.940.039	-	342.972.426	-	(321.300.000)	4.760.612.465
TỔNG CỘNG	1.730.283.476.020	1.905.000.000.000	44.400.927.597	(1.207.038.502.822)	(33.021.300.000)	2.439.624.600.795

(i) Trong tháng 3 và tháng 4 năm 2017, Tập đoàn đã bán toàn bộ 29,9% cổ phần của Công ty Gỗ Trường Thành. Theo đó, Công ty Gỗ Trường Thành không còn là công ty liên kết của Tập đoàn. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 80 tỷ VND đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;

(ii) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn đã bán toàn bộ cổ phần của Công ty Vinaconex. Theo đó, Công ty Vinaconex không còn là công ty liên kết của Tập đoàn;

(iii) Trong năm 2017, Tập đoàn đã mua thêm 190.500.000 cổ phần do Công ty Du lịch Phú Quốc phát hành để tăng vốn điều lệ với tổng giá trị là 1.905 tỷ VND. Qua giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Du lịch Phú Quốc không thay đổi; và

(iv) Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn đã mua thêm 13.500.000 cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang và làm tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Tập đoàn (Thuyết minh số 4).

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

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	22,52	Số 77 Lê Hồng Phong, Nguyễn Trãi, Hà Đông, thành phố Hà Nội	Chăn nuôi gia súc
2	Công ty Cổ phần In sách Việt Nam	35,00	22,86	Số nhà 22B, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Kinh doanh sách và văn hóa phẩm, văn phòng cho thuê
3	Công ty Du lịch Phú Quốc	30,00	29,89	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Công ty liên kết	Số cổ phiếu phổ thông	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	677.306	677.306
Công ty In sách Việt Nam	297.500	297.500
Công ty Du lịch Phú Quốc	225.000.000	34.500.000
Công ty Vinaconex	-	21.800.000
Công ty Cảng Nha Trang	-	7.492.240
Công ty Gỗ Trường Thành	-	43.233.000

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

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

- 19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)
- 19.1.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm (Trình bày lại)			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400.000.000	400.000	3,87	12.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	-	-	-	300.000	3,00	3.000.000.000	-
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam (iii)	50.000.000	10,00	552.395.000.000	50.000.000	10,00	552.395.000.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Kim Ngọc	(i)	15,20	17.467.729.348	(i)	15,20	17.467.729.348	-
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông	(i)	9,62	521.071.699.183	(i)	9,62	521.071.699.183	-
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00	45.469.660.000	5.700.000	19,00	41.669.660.000	-
Công ty Cổ phần Vivaco	-	-	-	1.201.800	15,02	24.487.200.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes (i)	-	18,60	1.013.750.570.893	(i)	12,50	443.750.000.000	(56.192.900.196)
Công ty TNHH Cảng Vân Phong	(i)	15,00	13.989.202.387	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			2.176.543.861.811			1.616.241.288.531	(56.192.900.196)

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

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

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

19.1.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn;
- (ii) Vào tháng 5 và tháng 8 năm 2017, Công ty TNHH Bất động sản Vinhomes 1 và Công ty TNHH Bất động sản Vinhomes 2 đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Quản lý BĐS Vinhomes sau sáp nhập tăng lên thành 18,6% như trình bày ở Thuyết minh số 4;
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này là 556,5 tỷ VND.

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

19.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.830.000.000.000	-
Trái phiếu dài hạn (ii)	90.000.000.000	70.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.920.000.000.000</u>	<u>70.000.000.000</u>

- (i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 3 năm và hưởng lãi suất 7,1%/năm.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản đầu tư trái phiếu phát hành bởi các ngân hàng thương mại với kỳ hạn là 10 năm và được hưởng lãi suất từ 7,57%/năm đến 8%/năm.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Nguyên giá			Phân bổ lũy kế			Giá trị còn lại			
	Số dư đầu năm (Trình bày lại)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm	Giảm trong năm	Số dư cuối năm	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	
Công ty Nam Hà Nội và Thương mại PFV	2.246.022.053.759	-	-	2.246.022.053.759	1.127.149.041.384	224.114.947.680	-	1.351.263.989.064	1.118.873.012.375	894.758.064.695
Công ty Sài Đồng	567.441.137.177	-	-	567.441.137.177	293.927.829.405	53.834.961.099	-	347.762.790.504	273.513.307.772	219.678.346.673
Công ty Hoàng Gia	2.251.823.291.311	-	-	2.251.823.291.311	807.375.302.313	224.175.554.161	-	1.031.550.856.474	1.444.447.988.998	1.220.272.434.837
Công ty Vinpearl Đà Nẵng (ii)	1.262.707.762.179	-	(30.656.010.788)	1.232.051.751.391	665.112.374.580	126.206.861.830	(17.700.622.206)	773.618.614.204	597.595.387.599	458.433.137.187
Công ty Tân Liên Phát	208.586.514.194	-	-	208.586.514.194	128.631.690.993	24.991.434.161	-	153.623.125.154	79.954.823.201	54.963.389.040
Công ty Xây dựng Vincom 1	494.880.330.007	-	(2.963.622.923)	491.916.707.084	103.253.504.041	49.516.013.916	(712.198.104)	152.057.319.853	391.626.825.966	339.859.387.231
Công ty Vincommerce	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	6.003.649.635	1.998.175.182	-	8.001.824.817	13.996.350.365	11.998.175.183
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia	328.706.927.483	-	(8.449.479.382)	320.257.448.101	81.191.580.522	32.354.505.511	(2.379.092.342)	111.166.993.691	247.515.346.961	209.090.454.410
Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam	214.714.616.533	-	(92.182.661.002)	122.531.955.531	44.000.900.948	21.514.150.609	(21.212.670.848)	44.302.380.709	170.713.715.585	78.229.574.822
Công ty An Phong (i)	17.075.684.954	-	(438.934.004)	16.636.750.950	3.489.491.811	1.689.292.265	(106.924.587)	5.071.859.489	13.586.193.143	11.564.891.461
Công ty Hoàng Lân	480.340.849.596	-	(206.223.024.863)	274.117.824.733	55.168.411.886	49.681.045.651	(28.884.612.200)	75.964.845.337	425.172.437.710	198.152.979.396
Công ty Hoa Hồng Vàng	18.942.936.598	-	(797.729.232)	18.145.207.366	1.726.326.734	1.892.219.994	(97.211.616)	3.521.335.112	17.216.609.864	14.623.872.254
Công ty Sách Việt Nam	12.602.352.813	-	(530.713.133)	12.071.639.680	1.155.388.121	1.258.855.713	(65.061.349)	2.349.182.485	11.446.964.692	9.722.457.195
Công ty Sinh Thái	11.097.192.653	-	-	11.097.192.653	1.422.940.144	2.085.835.954	-	3.508.776.098	9.674.252.509	7.588.416.555
Công ty Phú Gia	322.419.360.569	-	-	322.419.360.569	1.579.110.933	32.215.457.599	-	33.794.568.532	320.840.249.636	288.624.792.037
Công ty Đầu tư Việt Nam	34.561.278.264	-	-	34.561.278.264	398.397.030	3.453.289.506	-	3.851.686.536	34.162.881.234	30.709.591.728
Công ty Vicentra	246.843.055.863	-	-	246.843.055.863	1.212.135.061	24.664.033.778	-	25.876.168.839	245.630.920.802	220.966.887.024
Công ty Cảng Nhà Trang (iii)	182.145.086.601	-	-	182.145.086.601	3.062.824.755	18.214.508.660	-	21.277.333.415	179.082.261.846	160.867.753.186
Công ty Làng hoa Thủy Khuyết (iii)	-	11.056.322.262	-	11.056.322.262	-	513.347.426	-	513.347.426	-	10.542.974.836
Các công ty con khác	-	190.318.750.552	-	190.318.750.552	-	2.813.362.313	-	2.813.362.313	-	187.505.388.239
	42.336.588.503	-	(13.923.505.242)	28.413.083.261	17.623.317.187	3.874.856.504	(5.463.137.634)	16.035.036.057	24.713.271.316	12.378.047.204
TỔNG CỘNG	8.963.247.019.057	201.375.072.814	(356.165.680.569)	8.808.456.411.302	3.343.484.217.483	901.062.709.512	(76.621.530.886)	4.167.925.396.109	5.619.762.801.574	4.640.531.015.193

(i) Trong năm, Công ty An Phong đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam, một công ty con khác;

(ii) Trong năm, Công ty Vinpearl Đà Nẵng đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl, một công ty con khác; và

(iii) Đây là các khoản lợi thế thương mại được hình thành từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh diễn ra trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

21.1 Phải trả 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 người bán	8.240.916.817.514	6.452.935.402.714
- Phải trả cho một đối tác doanh nghiệp	203.302.654.454	675.403.553.352
- Phải trả đối tượng khác	8.037.614.163.060	5.777.531.849.362
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	4.543.547.368	5.218.835.859
TỔNG CỘNG	8.245.460.364.882	6.458.154.238.573

21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	54.119.899.720.605
Người mua trả trước cho hoạt động tổng thầu xây dựng	413.809.440.185	539.215.154.107
Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	189.563.627.301	151.314.538.506
Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ bệnh viện	31.810.932.023	51.211.161.868
Người mua trả trước cho hoạt động bán lẻ	17.639.165.277	22.912.607.823
Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	49.711.755.388	26.143.872.704
TỔNG CỘNG	54.822.434.640.779	47.537.280.868.648

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	Phải nộp			
Thuế giá trị gia tăng	519.145.453.004	4.265.194.639.762	(4.479.011.339.134)	305.328.753.632
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.279.432.234.001	3.926.298.110.828	(3.890.618.182.474)	1.315.112.162.355
Thuế thu nhập cá nhân	65.955.384.490	967.703.664.516	(942.609.479.683)	91.049.569.323
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp	5.474.528.647.601	1.681.309.782.456	(4.014.056.728.064)	3.141.781.701.993
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	27.485.214.645	260.495.946.647	(208.148.111.934)	79.833.049.358
TỔNG CỘNG	7.366.546.933.741	11.101.002.144.209	(13.534.443.841.289)	4.933.105.236.661
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	45.050.552.224	166.106.490.796	(9.302.188.877)	201.854.854.143
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	66.406.983.184	8.330.654.303	(62.914.110.831)	11.823.526.656
TỔNG CỘNG	111.457.535.408	174.437.145.099	(72.216.299.708)	213.678.380.799

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay trích trước	2.122.242.028.100	1.205.242.481.968
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản trích trước	6.256.615.957.532	5.825.575.368.830
Chi phí môi giới trích trước	722.467.081.354	424.588.008.516
Lợi nhuận cam kết trích trước theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự	622.556.069.584	299.083.263.076
Các khoản chi phí phải trả khác	692.715.406.823	699.772.761.485
TỔNG CỘNG	<u>10.416.596.543.393</u>	<u>8.454.261.883.875</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>13.868.302.069</i>	<i>351.047.955.645</i>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	609.257.787.507	374.544.782.280
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	682.776.358.364	281.220.641.246
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	262.847.850.899	122.751.293.234
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ du lịch, khách sạn và giải trí	92.362.235.975	284.235.383.964
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	16.576.272.128	24.775.727.931
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	91.610.971.663	51.310.830.403
TỔNG CỘNG	<u>1.755.431.476.536</u>	<u>1.138.838.659.058</u>
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	5.459.695.246.103	2.286.854.496.566
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	25.698.532.007	57.194.087.287
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	49.965.584.668	45.715.997.629
TỔNG CỘNG	<u>5.535.359.362.778</u>	<u>2.389.764.581.482</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>70.705.898.141</i>	<i>81.871.768.284</i>

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

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

25.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	17.634.848.595.573	16.724.175.440.632
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (ii)	3.273.198.353.531	2.270.266.929.290
Các khoản thu hộ phải trả	1.512.939.781.432	67.703.284.120
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	1.140.662.807.063	490.190.298.633
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.2)	184.697.274.921	142.961.783.374
Phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư	116.720.664.690	-
Phải trả khách hàng do hủy hợp đồng	44.714.739.981	78.482.282.119
Cổ tức phải trả	-	385.018.955.101
Phải trả khác	553.140.200.939	309.757.882.527
	<u>24.460.922.418.130</u>	<u>20.468.556.855.796</u>

Trong đó:

<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	299.916.673.750	705.412.887.222
-------------------------------------------------------------------------	-----------------	-----------------

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền 1.487 tỷ VND từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần trong các khoản đầu tư được nắm giữ bởi Tập đoàn. Sau kỳ, Tập đoàn đã tất toán 961 tỷ VND trong một số khoản đặt cọc này;
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 989 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với một số công ty con của Tập đoàn;
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 450 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty để đầu tư một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 275 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư dài hạn nắm giữ bởi Tập đoàn.

25.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	878.583.397.934	747.240.797.624
<i>Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.1)</i>	<i>(184.697.274.921)</i>	<i>(142.961.783.374)</i>
Các khoản phải trả dài hạn khác	18.864.725.041	35.840.036.692
TỔNG CỘNG	<u>712.750.848.054</u>	<u>640.119.050.942</u>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY

26.1 Vay ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	873.470.632.184	873.470.632.184	3.356.492.983.280	(873.470.632.185)	3.356.492.983.279	3.356.492.983.279	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.973.682.722.225	3.973.682.722.225	7.336.142.817.320	(4.000.000.000.000)	7.309.825.539.545	7.309.825.539.545	
Vay ngắn hạn ngân hàng	743.498.805.225	743.498.805.225	5.053.455.438.163	(3.411.304.708.842)	2.385.649.534.546	2.385.649.534.546	
Vay ngắn hạn khác	-	-	9.447.000.000.000	(4.358.000.000.000)	5.089.000.000.000	5.089.000.000.000	
TỔNG CỘNG	5.590.652.159.634	5.590.652.159.634	25.193.091.238.763	(12.642.775.341.027)	18.140.968.057.370	18.140.968.057.370	

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

26. VAY (tiếp theo)

26.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

26.1.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Ngoại tệ	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	13.687.679 EUR	373.172.656.472	Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018	3,8%/năm	(i)
		299.904.466.590	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 2 năm 2018	6,5%/năm	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	6.914.661 EUR	191.121.220.642	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 10 năm 2018	3,8%/năm	
	465.738 USD	10.593.211.265	Từ tháng 1 đến tháng 5 năm 2018	3,5%/năm	(i)
	2.095.166 USD	47.717.420.909	Từ tháng 3 năm 2018 đến tháng 10 năm 2018	5%/năm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		496.554.691.624	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 4 năm 2018	Từ 6,1%/năm đến 6,5%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong		274.991.187.839	Tháng 2 năm 2018 đến tháng 3 năm 2018	6,6%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		621.798.542.444	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 4 năm 2018	Từ 6%/năm đến 6,3%/năm	(ii)
Ngân hàng Maybank Việt Nam		69.796.136.761	Tháng 2 năm 2018	6,5%/năm	(i)
TỔNG CỘNG		2.385.649.534.546			

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con sở hữu bởi Công ty.

26.1.2 Vay ngắn hạn khác

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 gồm:

- ▶ Các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo từ một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 5.041 tỷ VND và chịu lãi suất là 7%/năm. Các khoản vay này sẽ đáo hạn từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018; và
- ▶ Một khoản đi vay không có tài sản đảm bảo với số tiền là 48 tỷ VND từ một cá nhân chịu lãi suất là 6%/năm, thời gian đáo hạn là tháng 5 năm 2018.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn ngân hàng	10.383.219.417.884	10.383.219.417.884	397.279.162.042	(2.865.655.030.761)	7.914.843.549.165	7.914.843.549.165	
Khoản vay chuyển đổi	449.616.637.420	449.616.637.420	2.490.190.350	(452.106.827.770)	-	-	
Trái phiếu doanh nghiệp	23.335.990.548.299	23.335.990.548.299	16.455.589.711.999	(16.486.897.912.419)	23.304.682.347.879	23.304.682.347.879	
TỔNG CỘNG	34.168.826.603.603	34.168.826.603.603	16.855.359.064.391	(19.804.659.770.950)	31.219.525.897.044	31.219.525.897.044	

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	USD	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		2.359.540.302.158	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 10 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3%/năm đến 3,5%/năm; lãi suất 7,8%/năm	(i)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.477.617.983.279)			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam		855.800.000.000	Tháng 11 năm 2018	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	(ii)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(855.800.000.000)			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		197.232.109.983	Tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 2%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam		1.213.565.229.651	Tháng 1 năm 2021	Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10%/năm, đối với các kỳ tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND + biên độ 3,33%/năm	(iv)
Khoản vay hợp vốn	300.000.000	6.645.198.890.652	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 7 năm 2021	LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 5%/năm	(v)
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		(1.023.075.000.000)			
TỔNG CỘNG		7.914.843.549.165			
Trong đó:					
Vay dài hạn		11.271.336.532.444			
Vay dài hạn đến hạn trả		(3.356.492.983.279)			

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

(i) Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này bao gồm quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất đối với một số khu đất của hợp phần Dự án Vinhomes Central Park; một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong khu nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long; hệ thống nhà kính, hệ thống tưới, máy móc thiết bị của dự án nông trường VinEco Hải Phòng, dự án nông trường VinEco Long Thành và một số cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

(ii) Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tòa Landmark 81 (ngoại trừ phần căn hộ) và quyền phải thu phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến các căn hộ một số tòa căn hộ khác của dự án Vinhomes Central Park.

(iii) Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang.

(iv) Vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm một số cổ phiếu một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con và phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác.

(v) 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.

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu dài hạn phát hành trong nước	30.614.507.887.424	27.309.673.270.524
<i>Trong đó trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<u><i>(7.309.825.539.545)</i></u>	<u><i>(3.973.682.722.225)</i></u>
TỔNG CỘNG	<u>23.304.682.347.879</u>	<u>23.335.990.548.299</u>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	5.787.277.777.830 (2.797.608.333.330)	Từ tháng 6 năm 2018 đến tháng 3 năm 2022	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm; lãi suất 8,1%/năm	Tài sản đảm bảo (i)
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả				
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	21.932.706.014.490 (1.991.531.166.667)	Từ tháng 11 năm 2018 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,5% đến 5%/năm; lãi suất từ 7,75%/năm đến 10,5%/năm	(ii)
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.295.686.039.548 (2.295.686.039.548)	Tháng 10 năm 2018	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm	(iii)
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả				
Công ty CP Chứng khoán FPT	598.838.055.556 (225.000.000.000)	Từ tháng 7 năm 2018 đến tháng 7 năm 2019	Lãi suất 10%/năm	(iv)
Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả				
TỔNG CỘNG	23.304.682.347.879			
Trong đó				
Trái phiếu dài hạn	30.614.507.887.424 (7.309.825.539.545)			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả				

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

26. VAY (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần trung tâm thương mại của dự án Vincom Bà Triệu và trung tâm thương mại Vincom Long Biên; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: Toàn bộ dự án "Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland" ngoại trừ khu mô hình chùa Việt thuộc dự án Vinpearl Amusement Park, dự án khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort, một số cổ phiếu của một Công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác, một phần tòa nhà Vincom Đồng Khởi thuộc quyền sở hữu của các công ty con, phần vốn góp của Công ty trong một Công ty con; bảo lãnh thanh toán bởi một Quý tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á thông qua thoả thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị của dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas và Vinpearl Premium Golf Land.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số cổ phiếu của một Công ty con được nắm giữ bởi Công ty.

27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng chi phí bảo hành	169.598.159.859	127.414.378.407
Dự phòng phải trả khác	5.804.006.578	67.641.416.970
TỔNG CỘNG	<u>175.402.166.437</u>	<u>195.055.795.377</u>

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (i)	Đơn vị tính: VND
Năm trước							Tổng cộng
Số dư đầu năm	18.681.880.870.000	5.798.727.464.308	(2.974.924.074.484)	27.845.114.930	1.571.190.449.441	14.480.205.072.598	37.584.924.896.793
- Tăng vốn trong năm	4.844.731.620.000	(4.844.731.620.000)	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	3.384.588.126.613	1.073.557.030.509	4.458.145.157.122
- Chuyển đổi trái phiếu	716.667.640.000	1.485.854.312.538	-	5.000.000.000	-	-	2.202.521.952.538
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-	-
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	2.133.799.410.000	-	-	-	(2.133.799.410.000)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(23.825.982.181)	1.400.346.395.000	1.400.346.395.000
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	(1.360.145.951.101)	6.989.928.823.413	6.966.102.841.232
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	-	(2.646.722.525.621)	(4.006.868.476.722)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	65.109.580.602	-	-	454.415.285.297	560.747.117.687	1.080.271.983.586
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	554.200.042.135	554.200.042.135
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.948.473.636.171)	(1.948.473.636.171)
Số dư cuối năm (Trình bày lại)	26.377.079.540.000	2.504.959.737.448	(2.974.924.074.484)	32.845.114.930	1.887.422.518.069	20.463.788.319.550	48.291.171.155.513
Năm nay							
Số dư đầu năm (Trình bày lại)	26.377.079.540.000	2.504.959.737.448	(2.974.924.074.484)	32.845.114.930	1.887.422.518.069	20.463.788.319.550	48.291.171.155.513
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	4.462.411.670.513	1.192.530.120.713	5.654.941.791.226
- Cổ phiếu công ty con	-	-	-	-	-	451.256.814.009	451.256.814.009
- Trích quỹ khác	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	13.000.000.000	13.000.000.000
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	136.022.934.541	136.022.934.541
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(2.302.605.422.599)	(3.433.171.727.903)	(5.735.777.150.502)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	146.205.430.456	-	-	1.540.855.798.135	3.724.413.229.508	5.411.474.458.099
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	(445.548.573.956)	(445.548.573.956)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	(1.219.531.251.275)	(1.219.531.251.275)
Số dư cuối năm	26.377.079.540.000	2.651.165.167.904	(2.974.924.074.484)	37.845.114.930	5.583.084.564.118	20.882.759.865.187	52.557.010.177.655

(*) Trong năm, Công ty Xavincor, Công ty BFF, Công ty Vinpearl, Công ty Tân Liên Phát và Công ty Vincom Retail đã chi trả cổ tức cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông và các cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi, trong đó, tổng số cổ tức chi trả cho các cổ đông không kiểm soát là 1.624 tỷ VND. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty Vincom Retail ký ngày 18 tháng 10 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông công ty con này đã thông qua việc nhận hoàn lại cổ tức đã chi trả cho cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi với giá trị là 405 tỷ VND.

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) Trong Lợi ích cổ đông không kiểm soát vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là khoản góp vốn trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Cổ phần Vinpearl, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Cổ phần Vinpearl và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 8 tháng 12 năm 2016. Công ty Cổ phần Vinpearl đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi nắm giữ bởi Công ty Continental Pacific là cổ phần ưu đãi cổ tức và hưởng một số quyền ưu đãi. Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Vinpearl, các công ty con, và Công ty Continental Pacific ngày 12 tháng 12 năm 2016, 308.983.560 cổ phần vốn góp của Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Vinpearl trong Công ty Vincom Retail đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho việc Công ty Cổ phần Vinpearl thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên của Công ty và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific.

Ngoài ra, trong năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vincom Retail đã thông qua việc:

- ▶ Phát hành cổ phiếu ưu đãi cho Warburg Pincus và Credit Suisse, khi hai cổ đông này thực hiện quyền chuyển đổi đối với khoản vay chuyển đổi với giá trị là 20 triệu USD;
- ▶ Chuyển đổi một số lượng cổ phiếu ưu đãi do các cổ đông này nắm giữ thành cổ phiếu phổ thông của công ty con này với tỷ lệ 1:1 và phần cổ phiếu ưu đãi còn lại đã được công ty con này mua lại và hủy; và
- ▶ Sau các sự kiện trên, Warburg Pincus và Credit Suisse không còn nắm cổ phần ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi và một số quyền khác trong Công ty Vincom Retail.

28.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Vốn đã góp		
Số đầu năm	26.377.079.540.000	18.681.880.870.000
Tăng vốn trong năm	-	716.667.640.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	2.133.799.410.000
Cổ phiếu thưởng	-	4.844.731.620.000
Số cuối năm	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000

28.3 Cổ tức

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	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	2.456.818.742	2.456.818.742
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.456.818.742	2.456.818.742
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	180.889.212	180.889.212
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.889.212	180.889.212
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu).

28.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ như sau:

- ▶ Công ty Vinpearl, một công ty con, nắm giữ 90.039.008 cổ phiếu.
- ▶ Công ty Vincommerce, một công ty con, nắm giữ 78.976.963 cổ phiếu.
- ▶ Công ty Xavinco, một công ty con, nắm giữ 11.873.241 cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, không có cổ phiếu quỹ nào của Công ty bị cầm cố, thế chấp, phong tỏa hoặc sử dụng để bảo lãnh cho bất cứ nghĩa vụ nào của Công ty hoặc của một bên thứ ba khác.

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

29. DOANH THU**29.1 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	89.392.047.933.230	57.670.387.202.439
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>62.481.688.023.505</i>	<i>37.295.758.090.569</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>4.409.827.940.217</i>	<i>3.321.913.007.632</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>5.465.505.193.438</i>	<i>4.256.597.378.984</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.852.289.531.525</i>	<i>1.092.565.847.858</i>
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	<i>13.084.575.890.097</i>	<i>9.303.773.846.276</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.012.609.580.119</i>	<i>712.567.649.695</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.085.551.774.329</i>	<i>1.687.211.381.425</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(41.999.335.317)	(56.043.536.545)
Doanh thu thuần	89.350.048.597.913	57.614.343.665.894
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>62.481.688.023.505</i>	<i>37.295.758.090.569</i>
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	<i>4.409.827.940.217</i>	<i>3.321.913.007.632</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>5.455.403.903.960</i>	<i>4.256.597.378.984</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.852.289.531.525</i>	<i>1.092.565.847.858</i>
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	<i>13.052.677.844.258</i>	<i>9.247.730.309.731</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	<i>1.012.609.580.119</i>	<i>712.567.649.695</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.085.551.774.329</i>	<i>1.687.211.381.425</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>88.797.537.496.929</i>	<i>57.053.841.854.201</i>
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	<i>552.511.100.984</i>	<i>560.501.811.693</i>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.409.827.940.217	3.321.913.007.632
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.099.875.166.664	1.602.025.651.331
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	-	15.640.100.716

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

29. DOANH THU (tiếp theo)**29.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	1.098.222.853.695	1.190.500.694.694
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	358.282.444.981	3.859.473.487.033
Lãi chênh lệch tỷ giá	28.549.762.106	232.870.285.809
Chiết khấu thanh toán	25.018.731.362	6.215.778.522
Thu nhập từ cổ tức	13.338.306.800	18.377.216.675
Lãi từ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn	1.043.093.955	1.449.179.506.378
Doanh thu hoạt động tài chính khác	112.496.246.713	5.767.555.032
TỔNG CỘNG	<u>1.636.951.439.612</u>	<u>6.762.384.524.143</u>

30. 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	38.570.808.538.584	22.707.240.650.972
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.099.875.166.664	1.617.665.752.047
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.574.605.072.906	4.672.696.626.891
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	1.745.093.764.853	897.688.516.846
Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	12.216.265.730.258	8.514.918.751.254
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	807.590.341.752	546.422.771.456
Giá vốn khác	782.088.342.021	1.227.999.536.570
TỔNG CỘNG	<u>62.796.326.957.038</u>	<u>40.184.632.606.036</u>

31. 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 phân bổ trong năm)	3.401.633.686.717	4.308.066.793.490
Lỗ do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	805.779.509.476
Lỗ chênh lệch tỷ giá (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	77.396.775.528	167.939.028.065
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	(5.301.780.607)	60.231.560.196
Chi phí tài chính khác	195.811.317.444	1.427.774.551
	117.443.559.632	45.589.406.409
TỔNG CỘNG	<u>3.786.983.558.714</u>	<u>5.389.034.072.187</u>

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.760.005.800.800	1.464.088.652.679
- Chi phí vật liệu và công cụ dụng cụ	197.124.894.180	151.577.651.970
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	632.102.514.317	511.786.167.997
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.344.099.598.901	4.134.457.194.645
- Chi phí bán hàng khác	217.123.184.429	410.906.027.727
	8.150.455.992.627	6.672.815.695.018
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.658.786.632.069	1.517.028.703.068
- Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại	1.200.962.194.563	1.298.066.950.586
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.780.362.595.934	832.123.777.653
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	1.151.439.977.424	1.326.843.735.337
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.060.896.361.965	507.777.924.168
	6.852.447.761.955	5.481.841.090.812
TỔNG CỘNG	15.002.903.754.582	12.154.656.785.830

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	434.964.045.806	688.479.678.357
Lãi thu được từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án	-	450.000.000.000
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	82.295.849.636	11.796.442.562
Tiền phạt thu được	235.903.502.779	143.710.158.776
Thu nhập khác	116.764.693.391	82.973.077.019
Chi phí khác	765.869.262.018	618.871.762.087
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	385.473.705.459	224.910.588.639
Các khoản phạt	228.356.257.763	312.368.662.901
Chi phí khác	152.039.298.796	81.592.510.547
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	(330.905.216.212)	69.607.916.270

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.704.698.523.613	2.301.203.330.929
Chi phí phát triển bất động sản để bán	37.686.355.794.661	43.139.203.044.646
Chi phí nhân công	6.055.985.258.177	5.006.641.648.907
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.985.433.267.539	3.342.836.031.423
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.080.225.491.935	7.506.395.119.722
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	5.255.337.052.724	3.243.717.890.681
TỔNG CỘNG	<u>64.768.035.388.649</u>	<u>64.539.997.066.308</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Các hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ khác không phải hoạt động chuyển nhượng bất động sản của công ty Du lịch Phú Quốc áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty Vinmec, Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động giáo dục), Công ty Hòn Một, Công ty Hòn Tre, Công ty Cam Ranh và Công ty Vinfast áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty VinEco, Công ty VinEco Tam Đảo, Công ty VinEco Đồng Nai, Công ty VinEco Sagri và Công ty Vạn Phát áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho các hoạt động nông nghiệp;
- ▶ Công ty Vinpearl JSC áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với các hoạt động và các dịch vụ khác không phải hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chi nhánh Vinpearlland Nha Trang). Chi nhánh Vinpearlland Phú Quốc được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu đối với các dự án đầu tư tại chi nhánh Phú Quốc, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo.

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

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.731.381.559.479	2.534.168.929.813
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(272.041.872.129)</u>	<u>(254.477.855.941)</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.459.339.687.350</u>	<u>2.279.691.073.872</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> <i>(Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.114.281.478.576	6.737.836.230.994
Thuế tính theo thuế suất của công ty	1.822.856.295.715	1.347.567.246.199
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	(48.167.566.177)	(18.322.899.619)
Lỗi của các công ty con	715.750.676.139	611.427.189.860
Phân bổ chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tài sản thuần khi mua nhóm tài sản	47.546.879.625	58.954.221.404
Chi phí từ thiện	226.062.067.181	245.641.012.215
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	180.212.541.902	209.613.692.836
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(26.094.768.983)	(326.571.845.091)
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	(23.876.399.414)	(8.155.490.173)
Phần lãi trong công ty liên kết	(8.880.185.519)	(3.964.717.748)
Thu nhập từ cổ tức	(2.667.661.360)	(3.675.443.335)
Dự phòng không theo quy định	79.009.251.644	-
Các khoản khác	58.167.350.616	33.197.257.623
Lỗi năm trước chuyển sang	(91.839.202.827)	(221.028.790.676)
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	<u>531.260.408.808</u>	<u>355.009.640.377</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>3.459.339.687.350</u>	<u>2.279.691.073.872</u>

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	215.536.458.856	194.022.890.385	21.513.568.471	113.482.720.068	
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	38.401.679.447	66.586.444.793	(28.184.765.346)	33.071.116.494	
Chênh lệch từ cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi công ty con	31.835.173.424	31.835.173.424	-	-	
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	31.956.609.277	30.874.229.236	1.082.380.041	(12.097.206.165)	
Chênh lệch khác	20.249.598.503	5.286.061.097	14.963.537.406	3.488.739.362	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	(8.559.812.842)	(8.779.295.223)	219.482.380	3.765.666.322	
Thuế TN hoãn lại cho khoản chi phí phát hành trái phiếu ghi nhận ở công ty con	-	(2.568.532.800)	2.568.532.800	642.133.200	
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Mê	(8.029.215.258)	(10.782.089.058)	2.752.873.800	2.728.672.232	
Chênh lệch tạm thời từ chương trình Tri Ân – Tân Gia	-	-	-	19.832.420.863	
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(112.428.833.514)	(333.223.610.138)	268.428.337.933	89.886.678.078	
Các khoản khác	(13.762.014.430)	(2.459.939.074)	(11.302.075.356)	(323.084.513)	
	195.199.643.463	(29.208.667.358)			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần					
			272.041.872.129	254.477.855.941	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất					
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất:</i>					
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	337.979.519.507	328.604.798.935			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(142.779.876.044)	(357.813.466.293)			
	195.199.643.463	(29.208.667.358)			

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 14.657 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 14.657 tỷ VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả từ việc hủy giao dịch chuyển nhượng đất	-	(432.848.844.386)
		Hoàn trả tiền đất do hủy giao dịch chuyển nhượng	-	404.235.038.561
		Phải thu từ doanh thu phí sử dụng hạ tầng	14.306.902.913	28.613.805.825
		Thu tiền từ doanh thu phí sử dụng hạ tầng	(14.306.902.913)	-
		Phải trả phí văn phòng và ăn trưa nhân viên	(68.616.761.389)	(49.273.329.999)
		Trả tiền phí văn phòng và ăn trưa nhân viên	67.941.472.898	49.273.329.999
		Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 6 năm 2016)	Trả tiền gốc vay
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phát sinh	(1.026.142.915.754)	(1.024.460.000.000)
		Chuyển tiền cho mục đích từ thiện	1.497.025.000.000	670.000.000.000
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	20.167.028.122	84.924.238.604
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ xây dựng	(19.165.607.752)	(147.991.950.236)
		Phải thu dịch vụ khám chữa bệnh	360.290.551.174	-
		Thu tiền dịch vụ khám chữa bệnh	(242.714.280.455)	-
		Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết (từ ngày 22 tháng 12 năm 2016)	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh
Phải trả thuế giá trị gia tăng được cản trừ	(575.773.062.640)			-
Trả tiền thuế giá trị gia tăng được cản trừ thu hộ	275.856.388.890			-
Phải trả cổ tức	(125.000.000.000)			-
Thanh toán cổ tức	125.000.000.000			-
Phải thu dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng	105.138.169.727			-
Thu tiền dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng	(105.138.169.727)			-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (đến ngày 7 tháng 4 năm 2017)	Thu hồi gốc vay	-	(169.563.472.214)
		Cho vay	-	82.485.000.000
		Lãi vay đã thu	-	(130.436.527.786)
Cá nhân khác	Các thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ bán biệt thự và cung cấp các dịch vụ đi kèm	-	585.521.325.121
		Tiền đã thu từ bán biệt thự và cung cấp các dịch vụ đi kèm	-	(161.546.505.153)
		Phân bổ doanh thu phí quản lý biệt thự	11.165.870.143	-
		Phải trả chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự	(32.710.446.510)	-
		Trả tiền chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự	18.842.144.441	-

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

Trong năm, Tập đoàn đã cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá bán cho bên thứ ba.

Trong năm, Tập đoàn 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: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí xây dựng	6.826.900.348	5.825.479.978
		Chi phí khám chữa bệnh phải thu	120.536.856.638	2.960.585.919
		Phải thu từ bán hàng hóa	1.601.706.296	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán hàng hóa	6.078.140.608	-
Cá nhân khác	Thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ bán biệt thự	-	2.533.193.598
			135.043.603.890	11.319.259.495

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)				
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (đến ngày 7 tháng 4 năm 2017)	Tạm ứng cung cấp gỗ	-	17.538.001.271
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Ứng trước chi phí từ thiện	92.448.663.563	-
Các đối tượng khác	Bên liên quan khác	Tạm ứng	-	1.213.992.000
			92.448.663.563	18.751.993.271

Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 8)

Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (đến ngày 7 tháng 4 năm 2017)	Cho vay ngắn hạn	-	1.367.725.527.787
			-	1.367.725.527.787

Phải thu khác (Thuyết minh số 9)

Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí từ thiện	-	1.066.579.317
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (đến ngày 7 tháng 4 năm 2017)	Phải thu lãi vay	-	8.284.768.374
			-	9.351.347.691

Phải trả người bán (Thuyết minh số 21.1)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả cung cấp hàng hóa dịch vụ	4.543.547.368	5.218.835.859
			4.543.547.368	5.218.835.859

Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21.2)

Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Tạm ứng tiền khám chữa bệnh	-	2.394.046.903
			-	2.394.046.903

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (đến ngày 7 tháng 4 năm 2017)	Chi phí vật liệu xây dựng phải trả	-	1.047.955.645
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí cam kết tài trợ từ thiện	-	350.000.000.000
Cá nhân khác	Thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự	13.868.302.069	-
			13.868.302.069	351.047.955.645

Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)

Cá nhân khác	Thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chưa thực hiện	70.705.898.141	81.871.768.284
			70.705.898.141	81.871.768.284

Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25.1)

Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết (từ ngày 22 tháng 12 năm 2016)	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	700.000.000.000
		Phải trả thuế giá trị gia tăng được miễn trừ thu hộ	299.916.673.750	-
Cá nhân khác	Thành viên quản lý chủ chốt	Tiền đặt cọc mua biệt thự tại một số dự án	-	1.407.079.230
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải trả khác	-	4.005.807.992
			299.916.673.750	705.412.887.222

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

	<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

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

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	4.462.411.670.513	3.384.588.126.613
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	4.462.411.670.513	3.384.588.126.613
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.456.818.742	2.456.818.742
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.456.818.742	2.456.818.742
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.816	1.378
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.816	1.378

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

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 22.836 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 xây dựng – chuyển giao (“BT”) là 591 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

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 từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở theo hình thức hợp đồng BT là 4.537 tỷ VND.

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/HĐTD-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 9.548 tỷ VND. Số tiền này có thể được đối trừ với chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao của dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 nếu được cơ quan Nhà nước hữu quan phê duyệt và thực hiện việc đối trừ.

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. Số tiền này có thể được cần trừ với chi phí giải phóng mặt bằng của dự án.

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

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

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.704.061.603.249	2.173.406.499.123
Trên 1 đến 5 năm	5.322.504.911.686	4.182.661.576.564
Trên 5 năm	<u>5.208.872.721.592</u>	<u>3.328.399.202.222</u>
TỔNG CỘNG	<u>13.235.439.236.527</u>	<u>9.684.467.277.909</u>

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương (“Công ty Thiên Hương”) về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	647.834.849.856	513.275.413.859
Trên 1 đến 5 năm	1.985.016.686.139	1.629.402.985.098
Trên 5 năm	<u>5.744.585.973.599</u>	<u>5.387.453.710.610</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.377.437.509.594</u>	<u>7.530.132.109.567</u>

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

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

Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến dự án bất động sản tại số 233 và 223B Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Theo thỏa thuận hợp tác ký ngày 20 tháng 4 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Xavinco và một đối tác doanh nghiệp về việc phát triển một dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Xavinco đồng ý cho đối tác doanh nghiệp này vay để góp vốn vào Công ty Xalivico với số tiền là 130 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 130 tỷ VND.

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

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

Cam kết theo hợp đồng xây dựng Công trình Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hình thức BOT

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án công trình Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc ngày 3 tháng 4 năm 2015, Công ty Du lịch Phú Quốc được chỉ định là nhà đầu tư dưới hình thức hợp đồng BOT của dự án này. Tổng vốn đầu tư dự án đề nghị chỉ định cho nhà đầu tư là 493 tỷ VND. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, kinh doanh và chuyển giao công trình trong thời gian dự kiến là 30 năm.

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty An Phong (trước đây là công ty con, đã sáp nhập vào công ty Vincom Retail Miền Nam vào ngày 3 tháng 4 năm 2017)

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê một số trung tâm thương mại giữa Công ty Vincom Retail Miền Nam và các đối tác doanh nghiệp tại Đồng Nai và thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Vincom Retail Miền Nam cam kết bán giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng.

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m²); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số Dự án của Tập đoàn

Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa các chủ đầu tư, các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản của Tập đoàn và một số ngân hàng, các chủ đầu tư cam kết hỗ trợ khách hàng vay một phần giá trị bất động sản để thanh toán và hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự tại các dự án Vinpearl Phú Quốc Resort, Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf, Vinpearl Phú Quốc Ocean Resort & Villas, Vinpearl Phú Quốc Paradise Resort & Villas và các dự án của Công ty Vinpearl. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- (i) 8%/năm đến 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của biệt thự;
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các biệt thự này cho các bên thứ ba.

Công ty Nam Hà Nội và Công ty Tân Liên Phát cũng cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê lại cho khách hàng mua căn hộ tại tòa Park 12 dự án Vinhomes Times City và tòa Landmark Plus của dự án Vinhomes Central Park. Theo đó, trong vòng 2 năm đầu kể từ ngày bàn giao, khách hàng được đảm bảo nhận 9,09%/năm (đối với tòa Park 12) và 10%/năm (đối với tòa Landmark Plus) tính trên giá chuyển nhượng căn hộ.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty Hoàng Gia phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 782,1 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày Công ty Hoàng Gia nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty Hoàng Gia sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản trái phiếu của Công ty Du Lịch Phú Quốc, công ty liên kết của Tập đoàn

Theo Hợp đồng Đại lý Quản lý tài sản bảo đảm trái phiếu, Tập đoàn đang sử dụng một nhóm các dự án bất động sản và dự án khác mà Tập đoàn được hưởng phần lớn quyền và lợi ích liên quan để thế chấp cho một khoản trái phiếu nắm giữ bởi Công ty Du lịch Phú Quốc.

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool của Tập đoàn;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản, dịch vụ xây dựng, dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ kỹ thuật, dịch vụ vận chuyển, nông nghiệp và các dịch vụ khác.

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	62.481.688.023.505	4.409.827.940.217	5.455.403.903.960	1.852.289.531.525	1.012.609.580.119	13.052.677.844.258	1.085.551.774.329	-	89.350.048.597.913
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	548.764.247.918	1.474.537.360.971	1.054.724.896.494	31.659.327.222	-	1.359.624.437.507	8.172.751.670.233	(12.642.061.940.345)	-
Tổng doanh thu thuần	63.030.452.271.423	5.884.365.301.188	6.510.128.800.454	1.883.948.858.747	1.012.609.580.119	14.412.302.281.765	9.258.303.444.562	(12.642.061.940.345)	89.350.048.597.913
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn	757.697.321.420	927.956.243.923	943.853.653.447	390.765.326.657	40.922.158.020	816.842.728.653	107.395.835.419	-	3.985.433.267.539
Phân được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết	-	-	(9.037.187.612)	-	-	134.159.176	53.303.956.033	-	44.400.927.597
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	17.360.186.831.131	1.884.015.664.620	(2.356.206.611.953)	(740.379.184.766)	69.207.829.362	(3.900.615.862.572)	(451.869.945.614)	(2.750.057.241.632)	9.114.281.478.576
Tài sản									
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	-	-	47.788.263.901	4.760.612.467	-	2.439.624.600.795
Chi phí vốn tăng trong năm	3.476.763.918.001	787.855.737.487	7.345.785.735.189	2.368.688.105.376	1.650.700.502.711	404.446.859.528	1.945.317.874.370	-	17.979.556.732.662
Tổng tài sản (3)	106.130.151.659.516	32.629.148.834.227	27.005.847.457.774	7.529.049.834.746	2.114.086.629.622	11.331.605.250.245	6.996.140.718.698	20.056.026.599.769	213.792.056.984.597
Tổng nợ phải trả (4)	86.286.947.713.141	1.479.287.907.326	9.286.962.365.169	746.880.093.451	705.415.779.608	2.608.907.630.188	1.427.920.909.110	58.692.724.408.969	161.235.046.806.942

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu tài chính	1.636.951.439.612
Chi phí tài chính	(3.786.983.558.714)
Thu nhập khác	434.964.045.806
Chi phí khác	(765.869.262.018)
Chi phí dự phòng của khoản cho vay và lãi vay phải thu	(269.119.906.318)
Tổng cộng	<u>(2.750.057.241.632)</u>

Loại trừ:

Thu nhập giữa các bộ phận

Tổng cộng **(2.750.057.241.632)**

- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	672.569.770.071
Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư	1.118.410.842.439
Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.684.239.828.536
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác	974.465.191.355
Dự phòng về cho vay khó đòi	(127.240.478.176)
Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi	(54.570.437.734)
Chi phí lãi vay trả trước	4.968.379.121
Các khoản đặt cọc về chuyển nhượng khoản đầu tư	818.750.000.000
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	558.615.647.813
Thuế GTGT được khấu trừ	1.099.347.699.941
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	213.678.380.799
Phải thu về cho vay dài hạn	269.026.341.080
Đầu tư tài chính dài hạn	6.485.785.915.017
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	337.979.519.507
Tổng cộng	<u>20.056.026.599.769</u>

- Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.933.105.236.661
Chi phí lãi vay trích trước	2.122.242.028.100
Các khoản nhận đặt cọc về chuyển nhượng khoản đầu tư	1.834.186.640.000
Thuế GTGT được khấu trừ thu hộ phải trả	299.916.673.750
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.140.968.057.370
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	31.219.525.897.044
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	142.779.876.044
Tổng cộng	<u>58.692.724.408.969</u>

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh cho thuê bất động sản (Trình bày lại)	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ (Trình bày lại)	Hoạt động kinh doanh khác (Trình bày lại)	Điều chỉnh và loại trừ (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	37.295.758.090.569	3.321.913.007.632	4.256.597.378.984	1.092.565.847.858	712.567.649.695	9.247.730.309.731	1.687.211.381.425	-	57.614.343.665.894
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	901.439.299.855	426.286.861.150	19.522.698.400	5.243.000.000	600.795.646.918	8.774.859.266.186	(10.728.146.772.509)	-
Tổng doanh thu thuần	37.295.758.090.569	4.223.352.307.487	4.682.884.240.134	1.112.088.546.258	717.810.649.695	9.848.525.956.649	10.462.070.647.611	(10.728.146.772.509)	57.614.343.665.894
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn	897.218.500.471	635.630.276.769	644.046.977.703	255.036.932.501	16.240.740.587	759.827.039.410	134.835.563.982	-	3.342.836.031.423
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết	33.852.809.888	-	809.055.877	-	-	(11.599.836.920)	(3.238.440.105)	-	19.823.588.740
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	9.290.431.811.947	1.337.099.591.134	(1.171.805.017.110)	(339.541.079.682)	85.141.105.816	(3.643.498.811.896)	(327.010.158.834)	1.507.018.789.619	6.737.836.230.994
Tài sản									
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	572.402.043.444	-	-	49.128.329.753	1.108.753.102.823	-	1.730.283.476.020
Chi phí vốn tăng trong năm	9.459.436.474.780	10.490.410.026.319	2.588.774.665.668	1.317.754.651.568	7.937.460.151	1.303.484.639.265	1.257.298.336.245	-	26.425.096.253.996
Tổng tài sản (3)	101.527.437.801.429	34.999.272.075.263	17.710.593.265.940	4.049.820.830.101	473.858.284.579	10.411.138.544.674	3.801.190.544.771	10.502.314.597.967	183.475.625.944.724
Tổng nợ phải trả (4)	70.102.442.562.452	1.515.057.108.910	9.423.202.768.667	371.318.300.784	438.722.898.217	2.800.853.242.765	1.458.757.307.076	49.074.100.600.340	135.184.454.789.211

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu tài chính	6.762.384.524.143
Chi phí tài chính	(5.389.034.072.187)
Thu nhập khác	688.479.678.357
Chi phí khác	(618.871.762.087)
Hoàn nhập và chi phí dự phòng của khoản vay và lãi vay	64.060.421.393
Tổng cộng	<u>1.507.018.789.619</u>
<i>Loại trừ:</i>	
Thu nhập giữa các bộ phận (Trình bày lại)	-
	<u>1.507.018.789.619</u>

- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	494.156.904.807
Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư	367.694.692.439
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.224.258.638.813
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác	1.042.244.561.460
Phải thu từ thu nhập cổ tức	36.115.522.222
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(34.849.342.992)
Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi	(3.203.880.000)
Chi phí lãi vay trả trước	45.141.308.506
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	498.649.303.769
Thuế GTGT được khấu trừ	972.722.775.130
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	111.457.535.408
Phải thu về cho vay dài hạn	58.989.915.115
Đầu tư tài chính dài hạn	3.360.331.864.355
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	328.604.798.935
Tổng cộng	<u>10.502.314.597.967</u>

- Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.366.546.933.741
Chi phí lãi vay trích trước	1.205.242.481.968
Cổ tức phải trả	385.018.955.101
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.590.652.159.634
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	34.168.826.603.603
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	357.813.466.293
Tổng cộng	<u>49.074.100.600.340</u>

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

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

40. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Vay chuyển đổi và trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 28.1)	451.256.814.009	2.202.521.952.538
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 28.1)	-	2.133.799.410.000
Tặng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn (Thuyết minh số 28.1)	-	4.844.731.620.000
Cần trừ công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư	-	263.140.083.992
Cần trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	1.124.000.000.000	130.937.638.643
Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		
Khấu hao và hao mòn	3.084.370.558.027	2.281.457.070.129
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 20)	901.062.709.512	1.030.100.773.433
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	-
Tổng cộng	<u>3.985.433.267.539</u>	<u>3.311.557.843.562</u>
Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lỗ thuần từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 33)	303.177.855.823	213.114.146.077
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	(162.471.127.537)	(4.951.445.709.388)
Phản lãi từ công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1.1)	(44.400.927.597)	(19.823.588.740)
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 29.3)	(1.111.561.160.495)	(1.208.877.911.369)
Tổng cộng	<u>(1.015.255.359.806)</u>	<u>(5.967.033.063.420)</u>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		
Tiền chi cho hoạt động cho vay	(9.470.662.000.000)	(3.128.785.916.909)
Tiền gửi có kỳ hạn	(3.649.981.139.535)	(303.301.551.618)
Tổng cộng	(13.120.643.139.535)	(3.432.087.468.527)
Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		
Tiền thu từ hoạt động cho vay	4.209.098.001.435	12.257.780.740.761
Rút tiền gửi có kỳ hạn	1.661.949.531.594	10.623.112.464.035
Tổng cộng	5.871.047.533.029	22.880.893.204.796
Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	(1.771.690.659.848)	(1.691.523.942.666)
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con	(3.235.777.150.500)	-
Tiền tạm ứng/đặt cọc mua công ty con	(818.750.000.000)	(7.664.761.129.950)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác	(2.620.086.640.000)	(13.034.330.192.800)
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(6.706.900.000.000)	(68.729.803.430)
Tổng cộng	(15.153.204.450.348)	(22.459.345.068.846)
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 số dư tiền tại công ty con	278.846.434.916	11.207.105.907.932
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát	5.665.350.860.000	-
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	1.857.457.647.400	1.951.923.727.844
Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần	2.200.000.000.000	801.817.800.000
Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con	756.862.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	-	-
Tiền thu từ chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án	72.200.000.000	450.000.000.000
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	3.160.385.766.272	896.119.007.571
Tổng cộng	13.991.102.708.588	15.306.966.443.347
Mã số 31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		
Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát	13.000.000.000	1.310.346.390.000
Tổng cộng	13.000.000.000	1.310.346.390.000
Mã số 36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát	(1.604.550.206.376)	(1.339.903.941.515)
Tổng cộng	(1.604.550.206.376)	(1.339.903.941.515)

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

41. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại do việc hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng trong năm trước đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU		Đơn vị tính: VND		
			Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT					
141	Hàng tồn kho	(2)	49.879.776.253.837	5.392.439.576.588	55.272.215.830.425
227	Tài sản cố định vô hình	(1)	811.909.201.738	2.180.454.112	814.089.655.850
228	Nguyên giá	(1)	1.171.451.553.652	2.180.454.112	1.173.632.007.764
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(1)	33.991.567.265.462	237.860.319.916	34.229.427.585.378
252	Đầu tư vào công ty liên kết	(1)	1.728.809.250.992	1.474.225.028	1.730.283.476.020
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1)	1.604.928.401.863	11.312.886.668	1.616.241.288.531
269	Lợi thế thương mại	(1),(2)	8.240.254.012.956	(2.620.491.211.382)	5.619.762.801.574
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	(2)	540.045.391.288	945.077.264.616	1.485.122.655.904
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(1),(2)	18.384.089.333.236	2.079.698.986.314	20.463.788.319.550
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT					
21	Doanh thu hoạt động tài chính	(2)	5.861.556.630.724	900.827.893.419	6.762.384.524.143
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(2)	(5.526.090.462.009)	44.249.371.197	(5.481.841.090.812)

(1) Hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch mua Công ty Sách Việt Nam như trình bày ở Thuyết minh số 4.3.

(2) Hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch mua Công ty Vicentra như trình bày ở Thuyết minh số 4.3.

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm sau:

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 VinDS, một công ty con, đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, một công ty con khác của Tập đoàn, và Công ty VinDS chấm dứt tồn tại.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty VinEco, một công ty con, đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng 41.812.774 cổ phần tương ứng với 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng với tổng giá phí chuyển nhượng là 418 tỷ VND. Vào ngày 1 tháng 3 năm 2018, Công ty VinEco đã mua 25.087.664 cổ phần (Cổ phần chuyển nhượng Đợt 1) trong công ty này.

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty Nam Hà Nội, một công ty con, đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc (i) chào bán cổ phần riêng lẻ cho một số nhà đầu tư; (ii) phát hành cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:2.000 (mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 1.000 cổ phần được nhận cổ tức bằng 2.000 cổ phần) và (iii) nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Quản lý Vinhomes") để tăng vốn điều lệ.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty Tân Liên Phát đã đặt cọc thêm 3.500 tỷ cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

Trong tháng 1 năm 2018, Công ty Vinfast, một công ty con, đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một cá nhân để chuyển nhượng 6.060.000 cổ phần, tương ứng với 50,5% vốn điều lệ, của Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast Scooter cho cá nhân này. Giao dịch chuyển nhượng đã hoàn tất trong tháng 2 năm 2018. Theo đó, Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vinfast Scooter không còn là công ty con của Tập đoàn.

Trong tháng 2 năm 2018, thông qua giao dịch nhận sáp nhập Công ty Tân Liên Phát và Công ty Quản lý Vinhomes, Công ty Nam Hà Nội (sau đó đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes")) đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 18 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty Vinhomes lên mức 28.365 tỷ VND. Vào ngày 5 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinhomes đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ/ĐHĐCĐ-VINHOMES JSC về phương án tách Công ty thành Công ty Vinhomes và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Theo đó, vốn cổ phần đã phát hành của Công ty Vinhomes sẽ giảm 1.569 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 20 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty Vinhomes xuống còn 26.796 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua 3% cổ phần của Công ty Cổ phần Vinfa 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 Vinfa trở thành công ty con của Công ty.

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

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

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty Vinpearl, một công ty con, đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC về phương án tách công ty. Theo đó, hai công ty mới sẽ được tách ra từ Công ty Vinpearl: Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân với vốn điều lệ 100 tỷ VND và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn với vốn điều lệ 200 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty Vinfast đã nhận khoản vay 150.000.000 USD từ Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore. Khoản vay này có thời hạn 6 tháng, chịu lãi suất thả nổi và được đảm bảo bởi cổ phiếu của một công ty con.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes đã mua 97,7% phần vốn góp trong Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam ("Công ty Đô thị Đại học") từ các đối tác với tổng giá phí chuyển nhượng là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đô thị Đại học trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với các đối tác để mua 96,5% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.700 tỷ VND và để nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen với giá phí chuyển nhượng là 1.875 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã mua thêm 20% cổ phần trong Công ty Đầu tư Việt Nam từ một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 115,8 tỷ VND.

Trong tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc từ một đối tác với tổng giá phí là 406,5 tỷ VND. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc trở thành công ty con của Công ty.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Dự án Sân golf Củ Chi với một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 1.760 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng dự án sẽ được hoàn tất sau khi các điều kiện tiên quyết được nêu trong Hợp đồng này được hoàn thành.

Trong tháng 3 năm 2018, Công ty Vinhomes đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền là 2.008,7 tỷ vào Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya"), tương đương với tỷ lệ biểu quyết là 67,5% trong công ty này. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya đã trở thành công ty con của Công ty.

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.

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

42. 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 hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà
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 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
1	Công ty Cổ phần Vingroup Retail	Công ty Vingroup Retail	58,87	56,84	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	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	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	55,61	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	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	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	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	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	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 Xavincos	Công ty Xavincos	96,44	96,39	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	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
			Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)			
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 Bồ, 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 Tiên 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 (tiếp theo)

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 Thụy 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 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
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 Đa 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