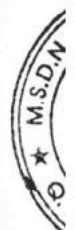


# Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 65

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 13 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính của Công ty là tư vấn, quản lý, đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Vũ Tuyết Hằng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015
Bà Phạm Thu Hương	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Vũ Tuyết Hằng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2015
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2015
Bà Trần Mai Hoa	Phó Tổng Giám Đốc	
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2015
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám Đốc	
Bà Phạm Ngọc Thoa	Phó Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2015

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Tuyết Hằng.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

30  
NH  
TY  
HUU  
YOU  
AM  
NOI  
- 1 -

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

Ban Giám đốc Công ty 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 Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc cần phải:

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

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


Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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: 



  
Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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 4 3831 5100  
Fax: + 84 4 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 61032954/17684848

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con. 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 Công ty 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 Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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: 0637-2013-004-1

  
Nguyễn Quốc Anh

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.681.560.974.469</b>	<b>8.850.195.417.618</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>396.464.888.952</b>	<b>1.079.419.146.774</b>
111	1. Tiền		386.739.888.952	87.707.686.569
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.725.000.000	991.711.460.205
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>30.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	30.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.937.742.400.942</b>	<b>4.513.206.209.785</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	576.729.911.326	191.766.956.343
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	523.475.630.758	1.664.776.654.991
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	35	-	2.465.532.682.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	869.666.629.495	202.141.849.637
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,8	(32.129.770.637)	(11.011.933.186)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.483.175.625.986</b>	<b>2.043.059.257.249</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.483.175.625.986	2.043.059.257.249
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.864.178.058.589</b>	<b>1.184.510.803.810</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	185.387.335.646	78.110.872.923
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	134.706.074.199	92.734.205.848
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	535.475.282	21.628.031.600
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.543.549.173.462	992.037.693.439

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>30.228.222.808.178</b>	<b>21.208.769.709.293</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.618.818.165.548</b>	<b>2.613.600.000.000</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	2.613.600.000.000	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		5.218.165.548	
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>44.678.856.460</b>	<b>12.705.662.239</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	32.251.976.018	11.458.119.508
222	Nguyên giá		56.476.687.298	18.204.118.948
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.224.711.280)	(6.745.999.440)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.426.880.442	1.247.542.731
228	Nguyên giá		15.228.071.386	1.757.359.627
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.801.190.944)	(509.816.896)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>15.319.549.018.577</b>	<b>9.214.785.726.746</b>
231	1. Nguyên giá		16.250.977.235.642	9.631.015.885.274
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(931.428.217.065)	(416.230.158.528)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.365.666.314.697</b>	<b>3.662.839.457.683</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	6.365.666.314.697	3.662.839.457.683
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.654.451.948.540</b>	<b>3.342.564.478.376</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	3.648.451.948.540	3.336.564.478.376
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.225.058.504.356</b>	<b>2.362.274.384.249</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	74.832.002.599	133.174.326.784
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	2.859.544.995	1.474.281.835
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	1.501.848.360.000	2.200.086.597.548
269	4. Lợi thế thương mại	18	645.518.596.762	27.539.178.082
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>35.909.783.782.647</b>	<b>30.058.965.126.911</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>21.025.762.277.707</b>	<b>18.052.967.862.618</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.215.329.052.600</b>	<b>3.713.002.398.915</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	876.981.149.118	147.648.218.322
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.326.720.923.405	269.189.308.921
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	467.420.911.887	62.329.970.331
314	4. Phải trả người lao động		576.326.060	2.971.649.744
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	1.205.180.589.328	385.236.846.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	36.465.395.891	51.861.628.420
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.972.322.247.130	2.523.764.776.716
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24.1	326.765.352.277	270.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.504	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>14.810.433.225.107</b>	<b>14.339.965.463.703</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	78.698.524.146	2.993.376.484
337	2. Phải trả dài hạn khác	25	449.722.489.994	4.443.376.253.885
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24.2	13.913.221.946.003	9.893.595.833.334
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	361.549.589.966	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		7.240.674.998	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>14.884.021.504.940</b>	<b>12.005.997.264.293</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>14.884.021.504.940</b>	<b>12.005.997.264.293</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	27.1	14.172.245.470.000	12.010.580.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết	27.2	8.246.919.920.000	8.237.821.920.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi	27.2	5.925.325.550.000	3.772.758.080.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	98.197.697.689	71.256.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		28.460.061.494	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)		511.872.577.344	(131.836.480.829)
421a	- (Lỗ lũy kế)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		(131.836.480.829)	90.567.499.171
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ lỗ kỳ này		643.709.058.173	(222.403.980.000)
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		73.245.698.413	55.997.745.122
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>35.909.783.782.647</b>	<b>30.058.965.126.911</b>

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

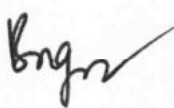
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.958.136.734.179	1.927.488.384.241
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	5.958.136.734.179	1.927.488.384.241
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(3.951.189.054.513)	(701.956.812.837)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.006.947.679.666	1.225.531.571.404
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	739.985.514.485	597.044.363.579
22	7. Chi phí tài chính	30	(1.272.806.139.843)	(1.392.113.786.537)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.221.411.910.726)	(1.364.405.790.025)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	225.007.516.703	25.175.589.489
25	9. Chi phí bán hàng	31	(176.174.313.027)	(73.689.805.818)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(227.080.836.092)	(100.746.687.945)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.295.879.421.892	281.201.244.172
31	12. Thu nhập khác	33	163.571.669.267	69.508.623.717
32	13. Chi phí khác	33	(132.592.721.819)	(44.775.184.289)
40	14. Lợi nhuận khác	33	30.978.947.448	24.733.439.428
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.326.858.369.340	305.934.683.600
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	(226.581.427.217)	(201.984.541.349)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(10.378.573.193)	890.299.075
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.089.898.368.930	104.840.441.326
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.089.883.818.132	104.921.551.135
62	20. Lãi/(lỗ) sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		14.550.798	(81.109.809)




Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



  
Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		<b>1.326.858.369.340</b>	<b>305.934.683.600</b>
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư, và phân bổ lợi thế thương mại	36	316.393.732.182	323.108.510.991
03	Các khoản dự phòng		21.117.837.451	10.137.745.671
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	30	20.405.107.410	5.733.986.744
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	36	(962.271.412.993)	(622.980.763.851)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	30	1.248.473.410.725	1.378.969.123.357
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>1.970.977.044.115</b>	<b>1.400.903.286.512</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		413.348.273.987	(401.625.174.415)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		735.577.161.434	(396.957.507.358)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.114.901.527.812)	6.891.803.634.899
12	Tăng chi phí trả trước		(27.277.361.402)	(69.426.417.932)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.374.139.729.334)	(1.230.487.057.988)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(191.131.293.554)	(217.071.026.124)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(6.693.047.230)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		<b>(1.587.547.432.566)</b>	<b>5.970.446.690.364</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	36	(2.946.355.253.193)	(2.617.535.116.304)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		25.209.521.377	2.663.520.791
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(395.744.000.000)	(5.906.959.588.250)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.901.276.682.000	3.265.012.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	36	(4.930.493.148.143)	(4.588.588.467.385)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		605.302.896.515	266.500.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		512.952.668.024	537.209.042.441
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		<b>(4.227.850.633.420)</b>	<b>(9.041.698.108.707)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		2.152.567.470.000	533.527.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		9.672.445.000.000	1.867.357.682.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(6.145.931.011.836)	(2.421.603.515.331)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(546.637.650.000)	(335.263.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>5.132.443.808.164</b>	<b>(355.981.833.331)</b>

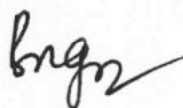
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(682.954.257.822)	(3.427.233.251.674)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.079.419.146.774	4.506.649.644.441
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.754.007
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	396.464.888.952	1.079.419.146.774



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

##### 3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (tiếp theo)

Công ty và các công ty con áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty và các công ty con trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 37.

##### 3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 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

##### *Thành phẩm bất động sản*

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 khác*

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

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

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

**3.4 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 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 dự phòng không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên 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.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 phân chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.9 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền thuê đất 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 40 năm đến 50 năm.

Công ty và các công ty con không trích hao mòn đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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)**

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 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 trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**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 Công ty và các công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.16 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà**

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác được phản ánh trong khoản mục "Phải trả khác" trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*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 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 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.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần/phần vốn góp của các công ty sau. Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần/phần vốn góp của các 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 được phân bổ cho giá trị của quyền sử dụng đất hoặc quyền thuê đất và được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản và nợ phải trả được mua. Các tài sản và nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản và nợ phải trả tương tự trên báo cáo tài chính hợp nhất.

*Mua Công ty Suối Hoa, công ty con mới*

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 88% cổ phần của Công ty Suối Hoa từ các cá nhân với tổng giá phí là 224,9 tỷ VND và theo đó, Công ty Suối Hoa trở thành công ty con của Công ty. Công ty Suối Hoa đang sở hữu một dự án bất động sản tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

*Mua Công ty Vin Tây, công ty con mới*

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 95% cổ phần của Công ty Vin Tây từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 248,2 tỷ VND, và theo đó, Công ty Vin Tây trở thành công ty con của Công ty. Tại ngày mua, Công ty Vin Tây sở hữu một dự án bất động sản tại thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

*Mua Công ty Ngôi sao xanh, công ty con mới*

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Ngôi Sao Xanh từ các đối tác doanh nghiệp và một công ty trong cùng Tập đoàn với tổng giá phí là 2.300,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Ngôi Sao Xanh trở thành công ty con của Công ty. Công ty Ngôi Sao Xanh sở hữu một dự án bất động sản tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh**

*Mua Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội, công ty con mới*

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 330,1 tỷ VND. Hoạt động chính của công ty con này là đầu tư, phát triển, kinh doanh và cho thuê các khu mua sắm, vui chơi giải trí.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội 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>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	5.935.563.734
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.500.000.000
Tài sản cố định	4.826.573.087
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (i)	538.287.744.581
Các tài sản khác	9.423.483.879
	<b>562.973.365.281</b>
<b>Tổng tài sản</b>	
<b>Nợ phải trả</b>	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả (i) (Thuyết minh số 34.3)	105.509.800.000
Các khoản nợ phải trả khác	642.947.443
	<b>106.152.747.443</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	
	<b>456.820.617.838</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(126.695.368.227)
	<b>330.125.249.611</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (ii)</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	5.935.563.734
Tiền chi để mua công ty con	(330.125.249.611)
	<b>(324.189.685.877)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua</b>	

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của quyền phát triển dự án Vincom Trung Tự (Thuyết minh số 15) tại quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Giá trị hợp lý của quyền phát triển dự án này được định giá là 534,1 tỷ VND bởi một đơn vị định giá độc lập. Thuế hoãn lãi phải trả đã được ghi nhận từ chênh lệch giữa cơ sở tính thuế và cơ sở kế toán của quyền phát triển dự án này.

(ii) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 330,1 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền.

Lỗ trước thuế của Công ty Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 17 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

*Mua Công ty An Phong, công ty con mới*

Vào ngày 15 tháng 11 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty An Phong từ các cá nhân với tổng giá phí ước tính tạm thời là 1.834,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty An Phong trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty An Phong là cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng bán lẻ và hoạt động bán lẻ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty 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 An Phong tại ngày mua, và do đó, đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty An Phong trên báo cáo tài chính hợp nhất này. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty An Phong tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	24.806.921.516
Phải thu khách hàng	478.708.889.693
Hàng tồn kho	175.617.155.513
Tài sản cố định hữu hình	21.324.104.965
Bất động sản đầu tư (i)	1.079.177.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	579.653.860.316
Các tài sản khác	6.289.787.357
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.365.577.719.360</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả ngắn hạn	262.036.713.359
Vay ngắn hạn	209.578.380.731
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả (i) (Thuyết minh số 34.3)	244.275.953.616
Các khoản nợ phải trả khác	88.777.108.320
Vay dài hạn	157.261.596.052
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>961.929.752.078</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.403.647.967.282</b>
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 18)	430.945.032.718
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (ii)</b>	<b>1.834.593.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	24.806.921.516
Tiền chi để mua công ty con	(1.002.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(977.193.078.484)</b>

(i) Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư bao gồm giá trị của các trung tâm thương mại đã được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập là 1.658 tỷ VND. Thuế hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ chênh lệch giữa cơ sở tính thuế và cơ sở kế toán của các bất động sản đầu tư được định giá này.

(ii) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đang được ước tính tạm thời là 1.834,6 tỷ VND trong đó 1.002 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền.

Lỗ trước thuế của Công ty An Phong kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 4,7 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA CÔNG TY CON VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

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

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia ("Công ty Khánh Gia"), công ty con mới*

Vào ngày 12 tháng 5 năm 2015, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Khánh Gia, một công ty con cùng Tập đoàn, từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (công ty mẹ) và các cá nhân với tổng giá phí là 963 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khánh Gia trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty Khánh Gia là đầu tư, phát triển và cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại, khu mua sắm.

Giao dịch Công ty và các công ty con mua Công ty Khánh Gia được hạch toán là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung, theo đó giá trị tài sản thuần của Công ty Khánh Gia được hợp nhất theo giá trị ghi sổ của công ty này trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, trong đó bao gồm khoản lợi thế thương mại (xem Thuyết minh số 18). Phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty Khánh Gia được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Khánh Gia tại ngày mua được trình bày dưới đây.

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị ghi sổ được xác định tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	4.401.986.630
Phải thu khách hàng	17.705.728.189
Trả trước cho người bán	16.476.158.654
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	23.824.068.491
Bất động sản đầu tư	850.458.699.552
Lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18)	210.288.409.384
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.123.155.050.900</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	19.709.487.117
Người mua trả tiền trước	12.782.270.425
Phải trả ngắn hạn khác	35.905.438.642
Vay và nợ thuê tài chính	138.700.000.000
Phải trả dài hạn khác	10.962.923.883
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>218.060.120.067</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>905.094.930.833</b>
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quý khác (Thuyết minh số 27.1)	58.419.891.967
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>963.514.822.800</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	4.401.986.630
Tiền chi để mua công ty con	(963.514.822.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua</b>	<b>(959.112.836.170)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 963 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Sau khi mua, Công ty Khánh Gia đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Thủ Đức, một công ty con khác của Công ty, trong năm 2015. Sau đó, Công ty Vincom Thủ Đức đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam trong năm 2015 (xem Thuyết minh số 1)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	382.428.492	89.089.327
Tiền gửi ngân hàng	386.357.460.460	87.618.597.242
Các khoản tương đương tiền	9.725.000.000	991.711.460.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>396.464.888.952</b>	<b>1.079.419.146.774</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn dưới 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 5%/năm.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	50.000	509

**6. NỢ XẤU**

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, các khoản đặt cọc cho các đối tác doanh nghiệp đã quá hạn thanh toán:

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại quá hạn thanh toán	174.343.316.172	148.559.474.302	105.218.787.374	94.206.854.188
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	133.458.212.656	127.112.283.889	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>307.801.528.828</b>	<b>275.671.758.191</b>	<b>105.218.787.374</b>	<b>94.206.854.188</b>

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

Công ty Cổ phần Đại dương Thăng Long	94.697.103.485	94.697.103.485	-	-
--------------------------------------	----------------	----------------	---	---



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	163.822.033.997	-
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	265.610.935.734	191.766.956.343
Phải thu từ bán hàng hóa	122.624.838.606	-
Phải thu khác	24.672.102.989	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>576.729.911.326</b>	<b>191.766.956.343</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	423.137.758.435	167.278.584.224
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	153.592.152.891	24.488.372.119
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25.783.841.870)	(11.011.933.186)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Phải thu một đối tác doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản</i>	121.657.981.787	-

**7.2 Trả trước cho người bán**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	82.442.014.060	36.951.335.652
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	441.033.616.698	1.627.825.319.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>523.475.630.758</b>	<b>1.664.776.654.991</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi phải thu	437.630.857.792	(6.345.928.767)	153.971.629.118	-
Phải thu từ thanh lý tài sản	-	-	35.989.974.969	-
Chi hộ phải thu	128.180.784.882	-	7.911.510.915	-
Phải thu thanh lý khoản đầu tư	29.376.903.500	-	-	-
Tạm ứng cho mục đích mua cổ phần	22.600.000.000	-	-	-
Phải thu chủ sở hữu cũ của công ty con	220.279.946.923	-	-	-
Phải thu công ty mẹ về dòng tiền quản lý tập trung	7.220.406.871	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	24.377.729.527	-	4.268.734.635	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>869.666.629.495</b>	<b>(6.345.928.767)</b>	<b>202.141.849.637</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	603.709.397.388	(6.345.928.767)	25.408.168.910	-
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	265.957.232.107	-	176.733.680.727	-

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	1.452.532.616.352	2.037.361.619.197
Thành phẩm bất động sản để bán	25.437.231.395	-
Công cụ, dụng cụ	153.828.563	4.176.793.404
Hàng tồn kho khác	5.051.949.676	1.520.844.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.483.175.625.986</b>	<b>2.043.059.257.249</b>

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

- -

(i) Bao gồm các chi phí xây dựng và phát triển cấu phần căn hộ để bán của dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh và cấu phần nhà phố thương mại của dự án Vincom Hải Phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí môi giới và tư vấn bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	129.436.282.103	47.748.753.391
Chi phí lãi vay trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	23.446.929.828	20.667.325.201
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	13.096.751.582	2.196.105.358
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	19.407.372.133	7.498.688.973
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>185.387.335.646</b>	<b>78.110.872.923</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	24.168.155.803	91.860.228.526
Chi phí thu xếp các khoản vay	-	11.592.017.469
Chi phí hoa hồng môi giới	16.146.019.041	6.575.047.002
Công cụ, dụng cụ	15.508.616.737	5.850.563.495
Chi phí trả trước dài hạn khác	19.009.211.018	17.296.470.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.832.002.599</b>	<b>133.174.326.784</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	1.264.976.298.547	807.162.886.835
Cổ tức ứng trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi	278.572.874.915	178.055.416.737
Tài sản ngắn hạn khác	-	6.819.389.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.543.549.173.462</b>	<b>992.037.693.439</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	2.200.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	1.848.360.000	86.597.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.501.848.360.000</b>	<b>2.200.086.597.548</b>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc và ứng trước cho các bên khác	1.956.310.115.835	2.756.739.320.750
Đặt cọc và ứng trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	1.089.087.417.627	435.384.970.237

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 810 tỷ VND cho công ty mẹ để tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản ở thành phố Cần Thơ và khoản đặt cọc 233,3 tỷ VND để đảm bảo cho quyền mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tân Liên Phát.

(ii) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc 1.500 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại tỉnh Hưng Yên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng	
Số đầu năm	3.421.824.948	13.439.372.935	878.128.969	464.792.096	-	18.204.118.948	
- Mua trong năm	10.094.884.658	3.387.009.966	745.111.879	1.591.505.095	373.204.500	16.191.716.098	
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	4.937.212.013	683.193.241	-	-	-	5.620.405.254	
- Tặng do mua các công ty con mới	97.338.005.926	32.918.128.867	3.156.273.950	65.614.726.227	2.592.267.400	201.619.402.370	
- Thanh lý, nhượng bán	(65.235.700.366)	(16.235.459.648)	(3.156.273.950)	(65.614.726.227)	(2.592.267.400)	(152.834.427.591)	
- Giảm khác	(32.324.527.781)	-	-	-	-	(32.324.527.781)	
Số cuối năm	18.231.699.398	34.192.245.361	1.623.240.848	2.056.297.191	373.204.500	56.476.687.298	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>							
Số đầu năm	3.107.458.725	3.294.551.500	171.847.763	172.141.452	-	6.745.999.440	
- Khấu hao trong năm	1.605.638.556	1.461.479.057	302.961.456	208.908.375	79.043.476	3.658.030.920	
- Tặng do mua các công ty con mới	93.969.824.214	19.647.915.207	47.638.728	61.695.335.029	108.011.140	175.468.724.318	
- Thanh lý, nhượng bán	(64.917.977.707)	(4.113.512.038)	(272.174.702)	(61.858.937.818)	(108.011.140)	(131.270.613.405)	
- Giảm khác	(30.377.429.993)	-	-	-	-	(30.377.429.993)	
Số cuối năm	3.387.513.795	20.290.433.726	250.273.245	217.447.038	79.043.476	24.224.711.280	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	314.366.223	10.144.821.435	706.281.206	292.650.644	-	11.458.119.508	
Số cuối năm	14.844.185.603	13.901.811.635	1.372.967.603	1.838.850.153	294.161.024	32.251.976.018	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp tục)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	1.757.359.627
- Tăng do xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	13.381.911.759
- Tăng do mua công ty con mới	88.800.000
	<hr/>
Số cuối năm	15.228.071.386
	<hr/>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	509.816.896
- Hao mòn trong năm	2.274.107.382
- Tăng do mua công ty con mới	17.266.666
	<hr/>
Số cuối năm	2.801.190.944
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	1.247.542.731
	<hr/>
Số cuối năm	12.426.880.442
	<hr/>

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền thuê đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	437.903.875.923	964.175.798.542	6.336.290.528.773	1.892.645.682.036	9.631.015.885.274	
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	634.977.067.436	3.320.911.235.689	633.197.630.683	4.589.085.933.808	
- Tăng do mua công ty con mới	-	1.427.252.826.872	603.622.589.688	198.052.900 (198.052.900)	2.031.073.469.460 (198.052.900)	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	437.903.875.923	3.026.405.692.850	10.260.824.354.150	2.525.843.312.719	16.250.977.235.642	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu năm	-	32.405.845.916	156.567.472.075	227.256.840.536	416.230.158.528	
- Khấu hao và hao mòn trong năm	-	60.353.930.827	195.579.293.810	157.969.714.048	413.902.938.685	
- Tăng do mua công ty con mới	-	64.983.197.117	36.312.003.292	142.569.499 (142.650.055)	101.437.769.908 (142.650.055)	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	
Số cuối năm	-	157.742.973.860	388.458.769.177	385.226.474.028	931.428.217.065	
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	437.903.875.923	931.769.952.625	6.179.723.056.697	1.665.388.841.500	9.214.785.726.746	
Số cuối năm	437.903.875.923	2.868.662.718.990	9.872.365.584.973	2.140.616.838.691	15.319.549.018.577	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư theo báo cáo của đơn vị định giá độc lập như sau:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Tỷ đồng Việt Nam</i>
Tòa nhà Vincom Bà Triệu – Tòa tháp A & B (khu TTTM)	2.331
Tòa nhà Vincom Bà Triệu – Tòa tháp C (khu TTTM)	1.313
Tòa nhà Vincom Đồng Khởi (khu văn phòng)	4.910
Tòa nhà Vincom Đồng Khởi (khu TTTM)	5.367
Tòa nhà Vincom Long Biên	387
Tòa nhà Vincom Thủ Đức	630
Tòa nhà Vincom Ngô Quyền, Đà Nẵng	604
Tòa nhà 307-309 Võ Văn Ngân	138
Tòa nhà Vincom Hạ Long	444
Khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City	6.887
Khu TTTM Vincom Mega Mall Times City	4.874
Khu TTTM Vincom Center Hùng Vương, Cần Thơ	271
Khu TTTM Vincom Lê Thánh Tông, Hải Phòng	385
Khu TTTM Vincom Long Xuyên, An Giang	236
Khu TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền	1.797
Khu TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh	3.066
Tòa nhà Vincom Việt Trì	337
Bệnh viện Hoàn Mỹ	28
Tòa nhà Maximark Nha Trang	160
Tòa nhà Maximark Phan Rang	103
Tòa nhà Maximark Quận 2	65
Tòa nhà Maximark Cộng Hòa	429
Tòa nhà Maximark 3 tháng 2	188
Tòa nhà Maximark Cam Ranh	90

Chi tiết về việc sử dụng các bất động sản đầu tư làm tài sản thế chấp cho các khoản vay và trái phiếu của Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, như sau:

- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Bà Triệu, bao gồm Tòa tháp A & B tại số 191, phố Bà Triệu, và Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội đang được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 24.2).
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Đồng Khởi tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, phát hành.
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City tại số 72, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”), một công ty cùng Tập đoàn, phát hành.
- ▶ Toàn bộ các máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc dự án Trung tâm thương mại Maximark Phan Rang đang được dùng làm tài sản thế chấp cho một khoản vay của Công ty An Phong, một công ty con (Thuyết minh số 24.2).
- ▶ Các máy móc thiết bị dùng cho hoạt động kinh doanh thuộc sở hữu của siêu thị Maximark quận 2, thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản gắn liền với dự án căn hộ HomyLand 2 tại Lô 29, số 307 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Tây, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng làm tài sản thế chấp cho một khoản vay của Công ty An Phong, một công ty con (Thuyết minh số 24.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Dự án Vinhomes Star (i)	3.014.105.136.978	-
Dự án Vincom Center Thảo Điền (ii)	1.512.611.165.827	1.623.262.808.290
Các TTTM của Công ty An Phong	662.172.500.000	-
Dự án Vincom Trung Tự (iii)	548.136.711.072	-
Dự án Vincom Bắc Ninh	261.266.168.755	-
Dự án Vincom Buôn Mê Thuột	172.218.535.702	-
Dự án Riverview Đà Nẵng	59.240.477.339	161.172.095.448
Dự án Vincom Bạc Liêu	28.228.070.000	-
Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh	-	1.544.589.748.144
Dự án Vincom Center Hải Phòng	-	223.597.202.054
Dự án Vincom Center An Giang	-	101.750.000.000
Các dự án khác	107.687.549.024	8.467.603.747
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.365.666.314.697</u></b>	<b><u>3.662.839.457.683</u></b>

- (i) Bao gồm quyền phát triển dự án phát sinh từ việc mua lại Công ty Ngôi Sao Xanh như được trình bày tại Thuyết minh số 4.1, tiền sử dụng đất và các chi phí đầu tư xây dựng dự án Vinhomes Star tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- (ii) Bao gồm quyền phát triển dự án phát sinh từ việc mua lại Công ty Metropolis, và chi phí đầu tư xây dựng dự án Vincom Center Thảo Điền tại phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Bao gồm giá trị hợp lý của quyền phát triển dự án tại ngày mua Công ty Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội phát sinh từ giao dịch mua công ty con này, và các chi phí đầu tư xây dựng dự án Vincom Trung Tự tại quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 4.2.

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 376 tỷ VND (2014: 92,5 tỷ VND). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12,19% (2014: 7,45%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các công ty con.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.648.451.948.540	3.336.564.478.376
Đầu tư dài hạn khác	17.2	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>3.654.451.948.540</u></b>	<b><u>3.342.564.478.376</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu đồng thời là tỷ lệ biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	32,5%	32,5%

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

Đơn vị tính: VND

Công ty Tân Liên Phát	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.336.564.478.376	1.100.000.000.000
Đầu tư tăng thêm trong năm	-	2.211.388.888.887
Lợi nhuận được chia	225.007.516.703	25.175.589.489
Chênh lệch từ giao dịch bên liên kết mua công ty con đồng kiểm soát (*)	86.879.953.461	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.648.451.948.540</b>	<b>3.336.564.478.376</b>

(\*) Tại ngày 8 tháng 12 năm 2015, Công ty Tân Liên Phát đã hoàn tất giao dịch mua 69,51% cổ phần trong Công ty Vincommerce (trước đây là Công ty Cổ phần Vinmart) từ Tập đoàn Vingroup - Công ty CP với tổng giá phí là 907 tỷ VNĐ, theo đó Công ty Vincommerce trở thành công ty con của Công ty Tân Liên Phát.

Giao dịch Công ty Tân Liên Phát mua Công ty Vincommerce được hạch toán là giao dịch hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới một sự kiểm soát chung, do vậy, phân chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của Công ty VinCommerce tại ngày mua được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Tân Liên Phát với giá trị là 267 tỷ VNĐ. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán tăng lên một khoản là 86,8 tỷ VNĐ tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 27.1).

**17.2. Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Số lượng	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
Đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec")	600.000	0,41%	6.000.000.000	600.000	0,41%	6.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>6.000.000.000</b>			<b>6.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			Tổng cộng
	Công ty Vincom Long Biên	Công ty Khánh Gia (Thuyết minh số 4.2)	Công ty An Phong (Thuyết minh số 4.2)	
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	33.000.000.000	-	-	33.000.000.000
- Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-	210.288.409.384	430.945.032.718	641.233.442.102
Số cuối năm	33.000.000.000	210.288.409.384	430.945.032.718	674.233.442.102
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số đầu năm	5.460.821.918	-	-	5.460.821.918
- Phân bổ trong năm	3.300.000.000	12.672.543.857	7.281.479.565	23.254.023.422
Số cuối năm	8.760.821.918	12.672.543.857	7.281.479.565	28.714.845.340
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	27.539.178.082	-	-	27.539.178.082
Số cuối năm	24.239.178.082	197.615.865.527	423.663.553.153	645.518.596.762

**19. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán	319.486.150.591	15.879.231.858
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 35)	557.494.998.527	131.768.986.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>876.981.149.118</b>	<b>147.648.218.322</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả:		
<i>Phải trả Công ty TNHH Quản lý Xây dựng     Vincom 1</i>	391.054.008.240	108.167.394.622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước từ người mua bất động sản	1.307.409.134.389	264.314.834.247
Trả trước từ khách thuê mặt bằng trong trung tâm thương mại	16.424.072.596	4.432.245.381
Trả trước từ người mua khác	2.887.716.420	442.229.293
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.326.720.923.405</u></b>	<b><u>269.189.308.921</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 34.2)	51.923.110.441	240.350.406.524	(191.131.293.554)	101.142.223.411
Thuế giá trị gia tăng	8.478.149.636	315.823.963.329	(130.012.566.120)	194.289.546.845
Tiền thuế đất và tiền sử dụng đất	-	465.393.586.457	(294.783.821.208)	170.609.765.249
Thuế thu nhập cá nhân	833.690.024	13.356.629.296	(12.810.942.938)	1.379.376.382
Thuế và các khoản phải nộp khác	1.095.020.230	15.927.603.909	(17.022.624.139)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>62.329.970.331</u></b>	<b><u>1.050.852.189.515</u></b>	<b><u>(645.761.247.959)</u></b>	<b><u>467.420.911.887</u></b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	92.734.205.848	41.971.868.351	-	134.706.074.199
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	9.796.285.361	(9.796.285.361)	-	-
Thuế khác	11.831.746.239	(11.296.270.957)	-	535.475.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>114.362.237.448</u></b>	<b><u>20.879.312.033</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>135.241.549.481</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay phải trả	605.146.727.865	316.790.915.150
Chi phí xây dựng trích trước	384.619.071.128	37.820.271.896
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	84.577.938.787	6.615.000.000
Chi phí phải trả khác	130.836.851.548	24.010.659.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.205.180.589.328</u></b>	<b><u>385.236.846.461</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>771.892.964.669</i>	<i>164.532.770.943</i>
<i>Chi phí phải trả cho các bên khác</i>	<i>433.287.624.659</i>	<i>220.704.075.518</i>

**23. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Đặt cọc và vay vốn để đầu tư các dự án bất động sản (i)	1.018.730.798.628	2.400.000.000.000
Phải trả cho hoạt động đầu tư cổ phần, phần vốn góp	667.500.151.363	-
Đặt cọc thuê quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25)	195.606.168.581	97.044.555.602
Đặt cọc ngắn hạn từ khách thuê	15.421.667.450	-
Phải trả khác	75.063.461.108	26.720.221.114
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.972.322.247.130</u></b>	<b><u>2.523.764.776.716</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>1.953.773.017.697</i>	<i>2.495.631.729.078</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>18.549.229.433</i>	<i>28.133.047.638</i>

(i) Trong đó chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc và vay vốn với tổng số tiền là 265 tỷ VND từ khách hàng liên quan đến Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh;
- ▶ Khoản đặt cọc 648 tỷ VND từ khách hàng liên quan đến Dự án Vincom Center Thảo Điền.

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

### 24.1 Vay và nợ ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm			Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ			Tăng			Giảm			
	Giá trị						Giá trị			
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	24.2.1	-	-	24.488.117.484	-	-	24.488.117.484			24.488.117.484
Vay ngắn hạn ngân hàng	24.1.1	-	-	2.058.876.213.834	(1.945.298.979.041)		113.577.234.793			113.577.234.793
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	35	270.000.000.000	270.000.000.000	188.700.000.000	(270.000.000.000)		188.700.000.000			188.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>270.000.000.000</b>	<b>270.000.000.000</b>	<b>2.272.064.331.318</b>	<b>(2.215.298.979.041)</b>		<b>326.765.352.277</b>			<b>326.765.352.277</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.1 Vay và nợ ngắn hạn** (tiếp theo)

**24.1.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: VND	
				Tài sản đảm bảo	Tiền gửi kỳ hạn 2 tỷ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 TP Hồ Chí Minh	38.326.794.490	Từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2016	5,8%/năm	Không	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	31.254.098.398	Từ tháng 2 đến tháng 4 năm 2016	6,5%/năm	Không	
Ngân hàng Maybank Việt Nam	22.324.853.471	Từ tháng 1 đến tháng 6 năm 2016	6%/năm - 6,25%/năm	Không	
TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Tây	19.451.714.857	Từ tháng 2 đến tháng 5 năm 2016	5,6%/năm - 6,0%/năm		
Các ngân hàng khác	<u>2.219.773.577</u>	6 tháng kể từ ngày giải ngân	6%/năm - 7,5%/năm	Không	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.577.234.793</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**24.2 Vay và nợ dài hạn**

Thuyết minh	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị (trình bày lại)	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			
						Giá trị	Số cuối năm		
Trái phiếu doanh nghiệp	2.279.554.166.667	2.279.554.166.667	2.822.837.499.999	(2.314.350.000.000)	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666	
Vay dài hạn ngân hàng	-	-	192.126.730.154	(24.488.117.484)	167.638.612.670	167.638.612.670	167.638.612.670	167.638.612.670	
Vay chuyển đổi từ các cổ đông	427.500.000.000	427.500.000.000	21.500.000.000	-	449.000.000.000	449.000.000.000	449.000.000.000	449.000.000.000	
Vay cá nhân	-	-	29.500.000.000	(29.500.000.000)	-	-	-	-	
Vay từ các bên liên quan	7.186.541.666.667	7.186.541.666.667	4.922.000.000.000	(1.600.000.000.000)	10.508.541.666.667	10.508.541.666.667	10.508.541.666.667	10.508.541.666.667	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.893.595.833.334</b>	<b>9.893.595.833.334</b>	<b>7.987.964.230.153</b>	<b>(3.968.338.117.484)</b>	<b>13.913.221.946.003</b>	<b>13.913.221.946.003</b>	<b>13.913.221.946.003</b>	<b>13.913.221.946.003</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**24.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)**

**24.2.1 Vay dài hạn ngân hàng**

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND	
			Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	141.780.469.328	Từ tháng 1 năm 2016 đến tháng 7 năm 2024	Một khoản vay có lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm VND kỳ hạn tương đương + biên độ từ 4,2%/năm đến 6%/năm, và một khoản vay khác có lãi suất 9%/năm	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(19.234.594.615)</i>			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	50.346.260.826	Tháng 12 năm 2025	7%/năm	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(5.253.522.869)</i>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.638.612.670</b>			

(i) Tài sản thế chấp gồm:

- ▶ Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại số 4A đường Hoàng Việt, phường 04, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh;
- ▶ Quyền tài sản phát sinh từ một hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết giữa Công ty An Phong và Công ty TNHH MTV Đông Hải;
- ▶ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 3 Hùng Vương, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa;
- ▶ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với một lô đất tại phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Ninh Thuận; và
- ▶ Toàn bộ các máy móc, thiết bị hình thành trong tương lai thuộc dự án Trung tâm thương mại Maximark Phan Rang.

(ii) Tài sản thế chấp gồm các máy móc thiết bị dùng cho hoạt động kinh doanh thuộc sở hữu của siêu thị Maximark quận 2 và toàn bộ tài sản gắn liền với dự án căn hộ HomyLand 2 tại Lô 29, số 307 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Tây, quận 2 thành phố Hồ Chí Minh.

**24.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp**

Đây là khoản trái phiếu có giá gốc là 2.800 tỷ VND bao gồm 2.800 trái phiếu, được phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2015 với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 3%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

Khoản trái phiếu này được thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất là một phần Trung Tâm thương mại (bao gồm một phần tầng hầm) tại tháp A, tháp B, tháp C của Dự án Vincom Bà Triệu thuộc sở hữu của Công ty Vincom Center Bà Triệu, một công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.2.3 Vay chuyển đổi**

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi với số tiền tương ứng là 15 triệu Đô la Mỹ và 5 triệu Đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu Đô la Mỹ đã nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu Đô la Mỹ đã nhận trong năm 2014. Các khoản vay chuyển đổi này không có tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 8,75%/năm, và có thể chuyển đổi toàn bộ hoặc một phần sang cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa: (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail. Thông tin chi tiết về thời hạn của các khoản vay này được trình bày trong Thuyết minh số 35.

**25. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Đặt cọc thuê quầy hàng	645.328.658.575	4.540.420.809.487
Các khoản đặt cọc thuê quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 23)	<u>(195.606.168.581)</u>	<u>(97.044.555.602)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>449.722.489.994</u></b>	<b><u>4.443.376.253.885</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>78.685.457.036</i>	<i>4.124.574.582.334</i>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>	<i>371.037.032.958</i>	<i>318.801.671.551</i>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	36.465.395.891	51.861.628.420
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (i)	<u>78.698.524.146</u>	<u>2.993.376.484</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.163.920.037</u></b>	<b><u>54.855.004.904</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>59.430.000.000</i>	<i>49.878.335.535</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	<i>55.733.920.037</i>	<i>4.976.669.369</i>

(i) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn cuối năm chủ yếu bao gồm khoản tiền trả trước là 59 tỷ VND của Công ty Vincommerce cho hợp đồng thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại của Công ty trong vòng 5 năm.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Năm trước	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) (Trình bày lại)	Quý khác	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm (Trình bày lại)	9.303.800.000.000	9.329.000.000	90.567.499.171	-	440.002.727.735	9.843.699.226.906
- Lợi nhuận trong năm	-	-	104.921.551.135	-	(81.109.809)	104.840.441.326
- Cổ phần phát hành thêm	2.706.780.000.000	61.927.000.000	-	-	-	2.768.707.000.000
- Chia cổ tức	-	-	(327.325.531.135)	-	-	(327.325.531.135)
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	29.649.249.700	29.649.249.700
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	-	-	(413.573.122.504)	(413.573.122.504)
Số cuối năm (Trình bày lại)	12.010.580.000.000	71.256.000.000	(131.836.480.829)	-	55.997.745.122	12.005.997.264.293
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại)	12.010.580.000.000	71.256.000.000	(131.836.480.829)	-	55.997.745.122	12.005.997.264.293
- Lợi nhuận trong năm	-	-	1.089.883.818.132	-	14.550.798	1.089.898.368.930
- Vốn cổ phần phát hành thêm	2.152.567.470.000	-	-	-	-	2.152.567.470.000
- Chia cổ tức	-	-	(446.120.191.822)	-	-	(446.120.191.822)
- Mua công ty con mới được đồng kiểm soát (xem Thuyết minh số 4.2)	3.098.000.000	6.388.247.691	-	(58.419.891.967)	43.732.284.354	(5.201.359.922)
- Công ty liên kết mua công ty con mới được đồng kiểm soát (Thuyết minh số 18.1)	-	-	-	86.879.953.461	-	86.879.953.461
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	6.000.000.000	20.553.449.998	(54.568.137)	-	(26.498.881.861)	-
Số cuối năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. **VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)
- 27.2 **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tổng cộng	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng	
<b>Vốn góp</b>					
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	2.951.400.000.000	2.951.400.000.000	-	2.943.000.000.000	-
Công ty Hoàng Gia	3.059.398.000.000	3.059.398.000.000	-	3.059.000.000.000	-
Warburg Pincus (*)	4.444.025.600.000	31.440.000	4.443.994.160.000	2.829.600.000.000	2.829.568.560.000
Credit Suisse (*)	1.481.341.870.000	10.480.000	1.481.331.390.000	943.200.000.000	943.189.520.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.236.080.000.000	2.236.080.000.000	-	2.235.780.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.172.245.470.000</b>	<b>8.246.919.920.000</b>	<b>5.925.325.550.000</b>	<b>12.010.580.000.000</b>	<b>3.772.758.080.000</b>

(\*) Khoản góp vốn trị giá 5.925 tỷ VND (tương đương 278,9 triệu USD) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó. Trong đó, phần góp vốn tăng trong năm từ hai cổ đông này là 2.152 tỷ VND (tương đương 98,9 triệu USD). Công ty đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoàn đổi sang cổ phần phổ thông của Công ty và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty, Warburg Pincus và Credit Suisse ngày 12 tháng 7 năm 2013 và các sửa đổi sau đó liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty và khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 24.2.1, toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu, Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp trong Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho việc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên, được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn đang trong quá trình trao đổi với Warburg Pincus và Credit Suisse để thay thế các tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ trên bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Retail Miền Bắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	12.010.580.000.000	9.303.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	<u>2.161.665.470.000</u>	<u>2.706.780.000.000</u>
Số cuối năm	<u>14.172.245.470.000</u>	<u>12.010.580.000.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>(446.120.191.822)</b>	<b>(327.325.531.135)</b>

**27.4 Cổ phiếu**

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	824.691.992	8.246.919.920.000	823.782.192	8.237.821.920.000
Cổ phiếu ưu đãi	592.532.555	5.925.325.550.000	377.275.808	3.772.758.080.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
Cổ phiếu phổ thông	824.691.992	8.246.919.920.000	823.782.192	8.237.821.920.000
Cổ phiếu ưu đãi	592.532.555	5.925.325.550.000	377.275.808	3.772.758.080.000

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>5.958.136.734.179</b>	<b>1.927.488.384.241</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.426.905.155.261	1.927.488.384.241
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.267.051.216.242	-
Doanh thu bán hàng hóa	251.833.870.480	-
Doanh thu khác	12.346.492.196	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.958.136.734.179</b>	<b>1.927.488.384.241</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu từ các bên liên quan	543.119.603.622	437.900.318.843
Doanh thu từ các bên khác	5.415.017.130.557	1.489.588.065.398

**28.2 Doanh thu từ hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	739.879.089.732	584.237.086.883
Lãi từ hoạt động đầu tư vốn cổ phần	-	12.773.122.503
Doanh thu hoạt động tài chính khác	<u>106.424.753</u>	<u>34.154.193</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>739.985.514.485</b>	<b>597.044.363.579</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.025.432.527.144	701.956.812.837
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	2.659.927.203.075	-
Giá vốn bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	254.745.693.862	-
Giá vốn khác	11.083.630.432	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.951.189.054.513</u></b>	<b><u>701.956.812.837</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	1.221.411.910.726	1.364.405.790.025
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	27.061.499.999	14.563.333.332
Lỗ chênh lệch tỷ giá	20.407.988.190	5.816.533.744
Chi phí tài chính khác	3.924.740.928	7.328.129.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.272.806.139.843</u></b>	<b><u>1.392.113.786.537</u></b>

**31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.421.296.949	3.526.656.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.500.391.854	66.872.668.086
Chi phí khác	42.252.624.224	3.290.481.596
	<b><u>176.174.313.027</u></b>	<b><u>73.689.805.818</u></b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	18.290.288.991	7.066.875.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.779.596.495	82.236.685.321
Chi phí khác	33.010.950.606	11.443.127.309
	<b><u>227.080.836.092</u></b>	<b><u>100.746.687.945</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>403.255.149.119</u></b>	<b><u>174.436.493.763</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. 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 nhân viên	324.044.045.109	139.095.439.910
Chi phí khấu hao và hao mòn	443.089.100.409	319.799.469.894
Chi phí dịch vụ mua ngoài	768.005.537.510	328.150.343.532
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	2.100.535.431.625	460.631.249.957
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	159.378.317.529	89.348.053.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.795.052.432.182</u></b>	<b><u>1.337.024.556.557</u></b>

**33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>163.571.669.267</b>	<b>69.508.623.717</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	417.587.173	35.377.768.791
Thu nhập từ phạt hợp đồng	16.942.413.568	29.107.222.685
Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh số 4.2)	126.695.368.227	-
Thu nhập khác	19.516.300.299	5.023.632.241
<b>Chi phí khác</b>	<b>132.592.721.819</b>	<b>44.775.184.289</b>
Chi phí thanh lý tài sản cố định	3.032.780.615	34.582.803.815
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng (*)	112.878.707.222	8.431.166.188
Chi phí khác	16.681.233.982	1.761.214.286
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>30.978.947.448</u></b>	<b><u>24.733.439.428</u></b>

(\*) Số năm nay chủ yếu gồm các khoản phạt do thanh lý trước hạn hợp đồng thuê mặt bằng trung tâm thương mại dài hạn ký kết với các bên liên quan.

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp một số công ty con có tổng doanh thu năm trước liền kề không quá 20 tỷ VND được áp dụng thuế suất thuế TNDN 20%.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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.

**34.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	226.581.427.217	201.984.541.349
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	10.378.573.193	(890.299.075)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>236.960.000.410</u></b>	<b><u>201.094.242.274</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**34.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con 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 TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Bảng đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.326.858.369.340</b>	<b>305.934.683.600</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	23.254.023.422	3.309.041.097
Phân bổ quyền phát triển dự án	1.209.490.778.071	-
Chênh lệch giá vốn báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất do đánh giá lại tài sản khi sáp nhập	(1.132.845.814.925)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư vốn cổ phần	-	(12.773.122.503)
Lỗ từ sáp nhập các công ty con	(330.344.982.772)	-
Lỗ từ sáp nhập các công ty con chưa phân bổ	237.104.933.642	-
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(126.695.368.227)	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết	(225.007.516.703)	(25.175.589.489)
Các khoản khác	4.519.205.878	5.619.947.353
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>986.333.627.726</b>	<b>276.914.960.058</b>
Lỗ tính thuế của Công ty và các công ty con	63.667.711.109	648.320.578.694
Lỗ năm trước chuyển sang	(14.553.293.158)	(6.026.397.137)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm nay</b>	<b>1.035.448.045.677</b>	<b>919.209.141.615</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế suất 22%</i>	<i>998.847.756.093</i>	<i>907.135.651.293</i>
<i>Thu nhập chịu thuế suất 20%</i>	<i>36.600.289.585</i>	<i>12.073.490.323</i>
<b>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu năm trước</b>	<b>(485.137.041)</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>226.581.427.217</b>	<b>201.984.541.349</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	51.923.110.441	48.099.036.876
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(9.796.285.361)	-
Thuế TNDN của các công ty con được mua mới trong năm tại ngày mua	6.545.026.493	6.918.167.621
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản	14.872.748.498	2.196.105.358
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(191.131.293.554)	(217.071.026.124)
Thuế TNDN nộp thừa và điều chỉnh khác	2.147.489.677	9.796.285.361
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>101.142.223.411</b>	<b>51.923.110.441</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**34.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
			Năm nay
			Năm trước
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>			
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ	982.854.557	1.474.281.835	(491.427.278)
Chênh lệch khác	1.876.690.438	-	1.876.690.436
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.859.544.995</b>	<b>1.474.281.835</b>	<b>890.299.075</b>
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua một công ty con	(105.509.800.000)	-	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua một công ty con khác	(244.275.953.616)	-	-
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	(11.763.836.350)	-	(11.763.836.351)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(361.549.589.966)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(10.378.573.193)</b>
			<b>890.299.075</b>

**34.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 907 tỷ VND (ngày ngày 31 tháng 12 năm 2014: 809 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.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ thuế nêu trên tại thời điểm này.



## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2015 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Vay từ bên liên quan	Trả gốc vay cho bên liên quan	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	Lãi vay đã trả cho bên liên quan	Cho bên liên quan vay	Thu hồi gốc cho vay Lãi vay phải thu từ bên liên quan	Lãi vay đã thu từ bên liên quan	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	(5.110.700.000.000)	1.600.000.000.000	(953.454.789.304)	523.613.590.413	-	(894.987.500.000)	419.775.178.319	(369.602.951.137)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	270.000.000.000	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	210.000.000.000	(1.780.545.182.000)	-	-
Công ty Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	-	-	97.318.672.595	(9.474.646.935)

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2015 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nhân vốn góp từ		Hoàn trả tiền đặt cọc		Thu hộ phải trả		Thu hộ đã trả cho		Phạt thanh lý		Đơn vị tính: VND
		bên liên quan	Cổ tức đã trả cho bên liên quan	thuê TTTM cho bên liên quan	liên quan	cho bên liên quan	liên quan	hộ đã trả cho bên liên quan	hộ đã trả cho bên liên quan	hợp đồng phải trả cho bên liên quan	Phạt thanh lý hợp đồng đã trả cho bên liên quan	
Warburg Pincus	Cổ đồng	538.141.870.000	409.978.109.961	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Credit Suisse	Cổ đồng	1.614.425.600.000	136.659.540.039	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	1.572.227.262.147	87.680.113.792	102.893.081.661	(53.911.020.333)	53.911.020.333	-	-	-	53.911.020.333
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	1.532.917.430.410	55.188.867.711	40.746.304.207	(51.366.025.662)	51.366.025.662	-	-	-	51.366.025.662
Công ty Cổ phần thời trang M.Y.M (tên trước đây là Công ty Cổ phần Thời trang Vinfashion)	Công ty liên kết của công ty mẹ	-	-	994.172.682.968	-	-	-	-	-	-	-	-

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2015 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Doanh thu từ bán hàng hóa cho bên liên quan	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu từ bên liên quan	Doanh thu từ bán hàng hóa đã thu từ bên liên quan	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan	Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả cho bên liên quan	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ cho bên liên quan	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ cho bên liên quan	Tiền thuế theo hợp đồng thuê dài hạn phải trả	Tiền thuế theo hợp đồng thuê dài hạn đã trả	Tiền thuế theo hợp đồng thuê dài hạn đã trả	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn VinGroup – Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	-	(224.190.405.717)	177.800.993.757	-	-	-	-	553.184.989.212	
Công ty Quản lý Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	(1.769.278.665.754)	299.600.349.495	-	-	-	-	-	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP. Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	(76.074.686.959)	74.397.083.000	-	-	-	-	-	
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	(45.113.353.244)	45.100.758.244	-	-	-	-	-	
Công ty Vincommerce (tên trước đây là Công ty Cổ phần Siêu thị Vinmart)	Công ty trong cùng Tập đoàn	174.846.619.888	136.096.559.027	(52.221.781.282)	(138.068.277.291)	-	-	(185.845.000.000)	185.845.000.000	-	-	
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	79.363.772.897	-	(77.661.096.989)	-	-	-	-	-	-	
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	144.371.887.638	-	(144.030.905.400)	-	-	-	-	-	-	

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2014 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Vay từ bên liên quan	Trả gốc vay cho bên liên quan	Lãi vay phải trả cho bên liên quan	Lãi vay đã trả cho bên liên quan	Mua khoản đầu tư	Phát hành cổ phần mua khoản đầu tư	Trả tiền mua khoản đầu tư	Đơn vị tính: VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	(1.815.000.000.000)	877.058.333.333	(1.035.652.994.259)	883.380.506.733	(229.722.222.222)	-	229.722.222.222	
Warburg Pincus	Cổ đồng	(43.884.375.000)	-	-	27.016.220.662	-	-	-	
Credit Suisse	Cổ đồng	(14.623.125.000)	-	-	9.005.413.953	-	-	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(2.235.780.000.000)	2.235.180.000.000	(600.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	(270.000.000.000)	-	(3.097.500.000)	3.097.500.000	-	-	-	
Công ty Cổ phần Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(9.673.408.963)	-	-	-	-	
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Cho bên liên quan vay</b>	<b>Thu hồi gốc cho vay từ bên liên quan</b>	<b>Lãi vay phải thu từ bên liên quan</b>	<b>Lãi vay đã thu từ bên liên quan</b>	<b>Cổ tức phải trả</b>	<b>Cổ tức đã trả</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	5.426.414.406.250	(4.385.012.500.000)	413.315.422.915	(373.183.377.779)	-	-		
Công ty TNHH Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	9.474.646.935	-	-	-		
Warburg Pincus	Cổ đồng	-	-	-	-	(251.447.000.000)	251.447.000.000		
Credit Suisse	Cổ đồng	-	-	-	-	(83.816.000.000)	83.816.000.000		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng tập đoàn	1.570.545.182.000	-	21.594.880.302	-	-	-		

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2014 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê VND	Thu tiền doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê VND	Mua sắm hàng hóa và dịch vụ phải trả VND	Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ VND	Tiền đặt cọc thuế TTTM đã nhận VND	Đơn vị tính: VND
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(57.745.054.587)	57.470.077.787	-	Hoàn cọc VND
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	50.003.208.135	(42.893.347.374)	(121.883.946.916)	115.844.783.966	-	-
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	138.702.573.320	(138.417.544.144)	-	-	(21.974.359.191)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	72.205.453.227	(72.205.453.227)	-	-	(1.572.227.262.147)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	83.426.042.374	(72.338.497.260)	-	-	(39.315.031.054)	39.315.031.054
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(1.229.060.396.191)	2.748.718.320.908	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	73.813.431.540	(68.124.672.424)	-	-	-	-
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(994.172.682.968)	-
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	21.299.928.337	(21.299.928.337)	(29.418.510.639)	18.058.363.500	(1.532.917.430.410)	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Góp vốn/Nhận vốn góp các bên liên quan</b>	<b>Thanh toán/Phải thu khác các bên liên quan</b>	<b>Nhận tiền/Phải trả khác từ các bên liên quan</b>	<b>Nhận lại đặt cọc cho Hợp đồng xây dựng nguyên tắc</b>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	-	523.415.377.437	(523.415.377.437)	(575.000.000.000)		
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	35.989.974.969	-	-		
Công ty Cổ phần Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	143.308.823.121	(139.584.080.322)	-		
Warburg Pincus	Cổ đồng	(400.145.000.000)	-	-	-		
Credit Suisse	Cổ đồng	(133.382.000.000)	-	-	-		
Công ty Tân Liên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.815.000.000.000	-	-	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trong năm 2015, Công ty và các công ty con đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm. Đồng thời, Công ty và các công ty con cũng đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm tới 16,47%/năm.

Công ty cũng cho các bên liên quan thuê mặt bằng trung tâm thương mại ("TTTTM") theo các thỏa thuận hợp đồng có tham chiếu đến mức giá bán niêm yết thông thường.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và các công ty con không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2014: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

*Số dư công nợ với các bên liên quan:*

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM Phải thu bán hàng hóa	3.406.981.743 122.624.838.606	5.378.700.007 -
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM Phí dịch vụ phải thu	7.094.466.442 1.702.675.908	5.688.759.116 -
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu tiền phí thuê TTTM	18.763.190.192	13.420.912.996
			<b>153.592.152.891</b>	<b>24.488.372.119</b>
<b>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 7.2)</b>				
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền xây dựng	441.033.616.698	1.627.825.319.339
			<b>441.033.616.698</b>	<b>1.627.825.319.339</b>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ phải thu	-	7.617.168.849
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền lãi phải thu	97.318.672.595	9.474.646.935
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Tiền lãi phải thu Chi hộ phải thu Phải thu dòng tiền quản lý tập trung	150.455.176.487 207.940.592 7.220.406.871	100.282.949.305 - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 2015 như sau: (tiếp theo)

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 8) (tiếp theo)</b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Tiền lãi phải thu	-	21.594.880.302
Công ty TNHH Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán máy móc, thiết bị	-	35.989.974.969
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	10.755.035.562	1.774.060.367
			<b>265.957.232.107</b>	<b>176.733.680.727</b>
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)</b>				
Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	5.861.732.457	5.166.831.300
Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước	17.585.197.371	15.500.493.901
			<b>23.446.929.828</b>	<b>20.667.325.201</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)</b>				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	810.514.542.712	257.329.553.500
Credit Suisse	Cổ đông	Cổ tức ứng trước	69.643.218.729	44.513.854.184
Warburg Pincus	Cổ đông	Cổ tức ứng trước	208.929.656.186	133.541.562.553
			<b>1.089.087.417.627</b>	<b>435.384.970.237</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</b>				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý Mua sắm hàng hóa dịch vụ	52.732.202.507	1.575.258.196
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng	391.054.008.240	108.167.394.622
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	15.472.485.681	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	68.906.859.724	-
Các bên liên quan khác		Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	29.329.442.375	17.258.801.295
			<b>557.494.998.527</b>	<b>131.768.986.464</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 2015 như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)</b>				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	583.977.019.751	154.135.820.860
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	9.673.408.963
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ	1.038.093.800	723.541.120
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng	186.877.851.118	-
			<b>771.892.964.669</b>	<b>164.532.770.943</b>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh toán hộ	-	6.286.894.884
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	13.369.476.573	-
Phải trả các bên liên quan khác		Phải trả khác	5.179.752.860	21.846.152.754
			<b>18.549.229.433</b>	<b>28.133.047.638</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>				
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	1.572.227.262.147
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	39.249.715.028	16.968.828.455
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	25.872.792.922	3.224.709.600
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	1.532.917.430.410
Công ty TNHH Vinfashion	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	-	994.172.682.968
Các bên liên quan khác		Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	13.562.949.086	5.063.668.754
			<b>78.685.457.036</b>	<b>4.124.574.582.334</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 2015 như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 26)</b>				
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	32.754.734.632
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	17.123.600.903
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	59.000.000.000	-
Các bên liên quan khác		Doanh thu chưa thực hiện	430.000.000	-
			<b>59.430.000.000</b>	<b>49.878.335.535</b>

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

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Ngày 12 tháng 1 năm 2019
		<b>2.613.600.000.000</b>		

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	1.570.545.182.000	7%	Ngày 27 tháng 5 năm 2015
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	894.987.500.000	7%	Ngày 22 tháng 4 năm 2015
		<b>2.465.532.682.000</b>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Ngày 12 tháng 1 năm 2019
		<b>2.613.600.000.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24.1)</b>				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	50.000.000.000	7%	Ngày 23 tháng 4 năm 2016
		138.700.000.000	7%	Ngày 17 tháng 12 năm 2016
		<b>188.700.000.000</b>		
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 24.2)</b>				
Credit Suisse	Cổ đồng	112.250.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đồng	336.750.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	4.218.600.000.000	16,47%	Ngày 6 tháng 5 năm 2018
		4.689.941.666.667	9,28%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018
		1.600.000.000.000	13%	Ngày 14 tháng 2 năm 2019
		<b>10.957.541.666.667</b>		

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22)</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn	Công ty trong cùng Tập đoàn	270.000.000.000	7%	Ngày 3 tháng 5 năm 2015
		<b>270.000.000.000</b>		
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 24.2)</b>				
Credit Suisse	Cổ đồng	106.875.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đồng	320.625.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.367.941.666.667	14%	Ngày 8 tháng 11 năm 2018
		1.600.000.000.000	12% hoặc lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà nước cộng 4%, tùy xem lãi suất nào cao hơn	Ngày 15 tháng 2 năm 2019
		4.218.600.000.000	16,46%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018
		<b>7.614.041.666.667</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	5.215.248.096	1.086.100.479
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.215.248.096</u></b>	<b><u>1.086.100.479</u></b>

**36. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 02. Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13,14,15)	419.835.076.987	319.799.469.894
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 19)	23.254.023.422	3.309.041.097
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(126.695.368.227)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>316.393.732.182</u></b>	<b><u>323.108.510.991</u></b>
<i>Mã số 05 – Lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 33)	2.615.193.442	(794.964.976)
Lãi từ đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 28.2)	-	(12.773.122.503)
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	(225.007.516.703)	(25.175.589.489)
Thu nhập từ tiền lãi (Thuyết minh số 28.2)	(739.879.089.732)	(584.237.086.883)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(962.271.412.993)</u></b>	<b><u>(622.980.763.851)</u></b>
<i>Mã số 21 – Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(2.393.170.263.981)	(1.917.535.116.304)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(553.184.989.212)	(700.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(2.946.355.253.193)</u></b>	<b><u>(2.617.535.116.304)</u></b>
<i>Mã số 25 – Thanh toán tiền đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác</i>		
Mua lại các công ty con, số dư tiền thuần của các công ty con tại ngày mua	(4.686.764.725.643)	(1.765.566.245.163)
Mua lại các cổ phiếu bổ sung ở các công ty con hiện hữu	-	(400.800.000.000)
Thanh toán tiền đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác	-	(235.722.222.222)
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	(243.728.422.500)	(716.500.000.000)
Tiền ứng trước cho hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(1.470.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(4.930.493.148.143)</u></b>	<b><u>(4.588.588.467.385)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. 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 cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất năm nay do việc áp dụng Thông tư 200 và điều chỉnh một số sai sót khác, chi tiết như sau:

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014**

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	Khoản mục		Đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Được trình bày lại
	Đầu tư dài hạn khác	(1)	2.613.600.000.000	(2.613.600.000.000)	(**)
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(1)	(*)	2.613.600.000.000	2.613.600.000.000
	Đầu tư tài chính ngắn hạn	(2)	2.495.532.682.000	(2.495.532.682.000)	(**)
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(2)	(*)	2.465.532.682.000	2.465.532.682.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(2)	(*)	30.000.000.000	30.000.000.000
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	(3)	28.166.014.174	49.944.858.749	78.110.872.923
261	Chi phí trả trước dài hạn	(3),(4)	203.565.018.866	(70.390.692.082)	133.174.326.784
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(4)	9.914.041.666.667	(20.445.833.333)	9.893.595.833.334
319	Phải trả ngắn hạn khác	(5)	2.575.626.405.136	(51.861.628.420)	2.523.764.776.716
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	(5)	(*)	51.861.628.420	51.861.628.420
337	Phải trả dài hạn khác	(6)	4.446.369.630.369	(2.993.376.484)	4.443.376.253.885
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	(6)	(*)	2.993.376.484	2.993.376.484
421	Lỗi lũy kế	(7)	(309.891.897.566)	178.055.416.737	(131.836.480.829)
155	Tài sản ngắn hạn khác	(7),(8)	556.652.723.202	435.384.970.237	992.037.693.439
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(8)	3.920.169.011.183	(257.329.553.500)	3.662.839.457.683

(\*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200.

(\*\*) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán không còn được trình bày theo Thông tư 200.

- (1) Phân loại lại các khoản vay dài hạn từ đầu tư dài hạn khác về phải thu về cho vay dài hạn.
- (2) Phân loại lại một số khoản đầu tư và cho vay từ đầu tư tài chính ngắn hạn (2.495.532.682.000 VND) về phải thu về cho vay ngắn hạn (2.465.532.682.000 VND) và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (30.000.000.000 VND).
- (3) Phân loại lại chi phí trả trước dài hạn về chi phí trả trước ngắn hạn.
- (4) Phân loại lại chi phí thu xếp, phát hành trái phiếu chi phí trả trước dài hạn về vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- (5) Phân loại phải trả ngắn hạn khác về doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn.
- (6) Phân loại phải trả dài hạn khác về doanh thu chưa thực hiện dài hạn.
- (7) Điều chỉnh giảm lỗi lũy kế và tăng tài sản ngắn hạn khác (178.055.416.737 VND) đối với cổ tức ưu đãi cho giai đoạn sau năm 2014.
- (8) Phân loại lại chi phí xây dựng cơ bản dở dang về tài sản ngắn hạn khác (257.329.553.500 VND)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục		Đã được trình bày trước đây	Trình bày lại	Được trình bày lại
06	Chi phí lãi vay	(9)	1.364.405.790.025	14.563.333.332	1.378.969.123.357
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(9)	(54.863.084.600)	(14.563.333.332)	(69.426.417.932)

(9) Phân loại thay đổi chi phí trả trước sang chi phí lãi vay (205.141.970.088 VND).

**38. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê quầy hàng theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.020.283.958.373	1.468.326.298.398
Trên 1-5 năm	4.725.073.944.270	3.134.369.238.322
Trên 5 năm	1.753.451.385.758	2.678.011.145.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.498.809.288.401</b>	<b>7.280.706.682.219</b>

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

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đến 1 năm	70.389.975.640	15.656.444.999
Trên 1-5 năm	283.132.622.561	67.756.763.873
Trên 5 năm	1.650.043.561.944	601.348.470.416
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.003.566.160.145</b>	<b>684.761.679.288</b>

Theo hợp đồng kinh tế ký trong tháng 5 năm 2015 giữa Công ty An Phong, một công ty con của Công ty, và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án TTTM Đồng Tân, đối tác doanh nghiệp này sẽ nhận được phần tiền thuê điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện hợp đồng này là 35 năm kể từ ngày công trình hoàn thành và quyết toán, hai bên ký hợp đồng thuê/cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**38. CÁC CAM KẾT** (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 ước tính là 347 tỷ VND

**Các cam kết khác**

*Cam kết liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*

Theo hợp đồng hợp tác ký ngày 24 tháng 6 năm 2014 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị ước tính khoảng 1.099,5 tỷ VND để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại thành phố Cần Thơ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số tiền cam kết còn lại theo thỏa thuận này ước tính là 289 tỷ VND.

*Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư và đi thuê của Công ty An Phong*

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

*Cam kết nhận chuyển nhượng vốn góp trong một dự án tiềm năng*

Theo thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp tại thành phố Hà Nội, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một công ty sẽ được thành lập để phát triển một dự án trung tâm thương mại tại quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội sau khi các điều kiện ký kết hợp đồng được hoàn tất.

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

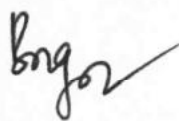
Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua thêm 2,89% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng từ một đối tác doanh nghiệp.

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2016, Công ty đã phát hành 154.491.780 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec, một công ty trong cùng Tập đoàn.

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 Công ty và các công ty con.



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015