

# **Công ty Cổ phần Vincom Retail**

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng                 | 5 - 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 9 - 10       |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng        | 11 - 52      |

...  
HI  
CÔ  
NH  
ST  
TẾ  
...  
TẾ  
...

# 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 trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

### 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 cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Vincom Retail

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành 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 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán nêu trên của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1



Nguyễn Quốc Anh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
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>5.957.395.481.882</b> | <b>4.735.305.212.572</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>179.615.687.413</b>   | <b>1.314.302.678</b>       |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 169.890.687.413          | 1.314.302.678              |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 9.725.000.000            | -                          |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>2.691.863.998.092</b> | <b>3.967.911.081.768</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6.1         | 213.696.398.580          | 13.683.897.081             |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6.2         | 446.278.225.551          | 2.332.316.360              |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 27          | 944.000.000.000          | 3.726.541.677.433          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 1.087.889.373.961        | 225.353.190.894            |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | -                        | -                          |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>9</b>    | <b>1.393.748.020.716</b> | <b>-</b>                   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.393.748.020.716        | -                          |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | -                        | -                          |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>1.692.167.775.661</b> | <b>766.079.828.126</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 139.930.282.783          | 21.093.985.113             |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                        | 227.755.911                |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17          | 11.747.078.078           | 9.796.285.359              |
| 155        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 11          | 1.540.490.414.800        | 734.961.801.743            |

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm<br>(trình bày lại) |
|------------|--|-------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>23.915.009.072.062</b> | <b>17.138.207.207.999</b>     |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>5.780.977.190.275</b>  | <b>3.113.600.000.000</b>      |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 27          | 5.780.977.190.275         | 3.113.600.000.000             |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>11.953.233.054</b>     | <b>108.635.493</b>            |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                |             | 506.147.427               | 29.406.318                    |
| 222        | Nguyên giá                                 |             | 546.186.837               | 46.027.273                    |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (40.039.410)              | (16.620.955)                  |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                 |             | 11.447.085.627            | 79.229.175                    |
| 228        | Nguyên giá                                 |             | 13.222.660.379            | 106.750.000                   |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (1.775.574.752)           | (27.520.825)                  |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>12</b>   | <b>2.384.029.530.834</b>  | -                             |
| 231        | 1. Nguyên giá                              |             | 2.392.192.860.925         | -                             |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                  |             | (8.163.330.091)           | -                             |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>14</b>   | <b>42.487.503.190</b>     | <b>109.515.291.921</b>        |
| 242        | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 42.487.503.190            | 109.515.291.921               |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>15</b>   | <b>14.154.763.780.987</b> | <b>11.443.505.299.197</b>     |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 10.843.374.892.100        | 8.132.116.410.310             |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 3.311.388.888.887         | 3.311.388.888.887             |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>1.540.797.833.722</b>  | <b>2.471.477.981.388</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 10          | 40.797.833.722            | 14.148.427.888                |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                    | 11          | 1.500.000.000.000         | 2.457.329.553.500             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>29.872.404.553.944</b> | <b>21.873.512.420.571</b>     |



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

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>16.063.084.380.184</b> | <b>10.128.766.719.552</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   |             | <b>3.857.730.387.341</b>  | <b>1.835.170.886.218</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 16.1        | 142.131.626.184           | 2.712.218.060              |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 16.2        | 1.214.609.440.612         | -                          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 17          | 404.371.798.147           | 1.641.832.050              |
| 314        | 4. Phải trả người lao động              |             | 94.765.520                | 2.404.000                  |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 18          | 793.404.067.832           | 202.279.245.490            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác               | 19          | 1.258.118.689.046         | 1.628.535.186.618          |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 20.1        | 45.000.000.000            | -                          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                   |             | <b>12.205.353.992.843</b> | <b>8.293.595.833.334</b>   |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                | 19          | 59.770.659.510            | -                          |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 20.2        | 12.145.583.333.333        | 8.293.595.833.334          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                |             | <b>13.809.320.173.760</b> | <b>11.744.745.701.019</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                | <b>21</b>   | <b>13.809.320.173.760</b> | <b>11.744.745.701.019</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành             |             | 14.172.245.470.000        | 12.010.580.000.000         |
| 411a       | - Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết |             | 8.246.919.920.000         | 8.237.821.920.000          |
| 411b       | - Cổ phần ưu đãi                        |             | 5.925.325.550.000         | 3.772.758.080.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                 |             | 98.197.697.689            | 71.256.000.000             |
| 421        | 3. Lỗ lũy kế                            |             | (461.122.993.929)         | (337.090.298.981)          |
| 421a       | - Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước           |             | (337.090.298.981)         | (88.616.548.322)           |
| 421b       | - Lỗ lũy kế kỳ này                      |             | (124.032.694.948)         | (248.473.750.659)          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>              |             | <b>29.872.404.553.944</b> | <b>21.873.512.420.571</b>  |

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng

Đinh Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

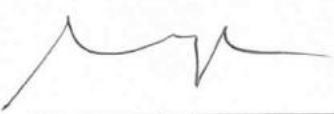


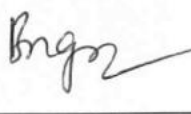
Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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                | 22.1        | 3.112.978.219.684                          | 110.735.845.576                            |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                          | 22.1        | -  | -  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 22.1        | 3.112.978.219.684                          | 110.735.845.576                            |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ                  | 23          | (2.647.959.785.714)                        | (110.735.845.576)                          |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ         |             | 465.018.433.970                            | -  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                         | 22.2        | 1.124.469.538.986                          | 1.273.716.577.322                          |
| 22    | 7. Chi phí tài chính<br><i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 24          | (1.130.909.706.562)<br>(1.081.295.525.176) | (1.195.476.166.755)<br>(1.168.294.667.036) |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                      |             | (41.214.783.089)                           | -  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          |             | (6.157.108.477)                            | -  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh              |             | 411.206.374.828                            | 78.240.410.567                             |
| 31    | 11. Thu nhập khác  |             | 3.427.454.411                              | 523.962.579                                |
| 32    | 12. Chi phí khác   |             | (93.990.142)                               | (385.208.659)                              |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                       |             | 3.333.464.269                              | 138.753.920                                |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                    |             | 414.539.839.097                            | 78.379.164.487                             |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 26.1        | (88.902.430.449)                           | -  |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                              |             | 325.637.408.648                            | 78.379.164.487                             |

  
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 RIÊNG  
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<br>(trình bày lại) |
|-----------|---|-------------|----------------------------|------------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |             |                            |                              |
| <b>01</b> | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  |             | <b>414.539.839.097</b>     | <b>78.379.164.487</b>        |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |                            |                              |
| 02        | Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định và bất động sản đầu tư  |             | 9.835.789.745              | 37.713.247                   |
| 04        | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái   | 24          | 21.500.000.000             | 5.702.754.008                |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư   | 29          | (1.123.429.843.237)        | (1.273.713.056.322)          |
| 06        | Chi phí lãi vay   | 24          | 1.108.357.025.175          | 1.182.858.000.368            |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                       |             | <b>430.802.810.780</b>     | <b>(6.735.424.212)</b>       |
| 09        | Tăng các khoản phải thu   |             | (78.614.157.557)           | (11.238.918.375)             |
| 10        | Giảm hàng tồn kho   |             | 1.793.375.842.121          | -                            |
| 11        | (Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (506.173.171.528)          | 10.644.298.024               |
| 12        | Tăng chi phí trả trước  |             | (15.097.494.281)           | (14.318.034.290)             |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả   |             | (1.151.464.801.614)        | (1.017.539.014.024)          |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 26.1        | (9.538.786.075)            | (13.901.176.976)             |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | -                          | (6.600.435.684)              |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>                              |             | <b>463.290.241.846</b>     | <b>(1.059.688.705.537)</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |             |                            |                              |
| 21        | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                       | 29          | (1.181.929.438.072)        | (2.536.941.795.421)          |
| 22        | Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định   |             | 60.304.251                 | -                            |
| 23        | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  |             | (5.296.827.190.275)        | (7.145.968.583.683)          |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác  |             | 3.686.962.859.602          | 2.773.012.500.000            |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 29          | (4.356.952.244.005)        | (3.171.788.068.372)          |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 29          | 611.402.496.515            | 5.543.138.127.777            |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 525.364.534.873            | 1.093.930.389.060            |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                                       |             | <b>(6.011.918.677.111)</b> | <b>(3.444.617.430.639)</b>   |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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)  |
|-------|---|-------------|--------------------------|----------------------------|
|       | <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 và nợ trái phiếu                     |             | 8.187.000.000.000        | 2.376.812.500.000          |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu                    |             | (4.066.000.000.000)      | (2.321.058.333.338)        |
| 36    | Cổ tức đã trả   |             | (546.637.650.000)        | (335.263.000.000)          |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            |             | <b>5.726.929.820.000</b> | <b>254.018.166.662</b>     |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | <b>178.301.384.735</b>   | <b>(4.250.287.969.514)</b> |
| 60    | Tiền đầu năm  | 5           | <b>1.314.302.678</b>     | <b>4.251.602.254.792</b>   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -                        | 17.400                     |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 5           | <b>179.615.687.413</b>   | <b>1.314.302.678</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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN 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 trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 369 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 124 nhân viên)

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 9 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

| STT | Tên công ty  | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%)<br>(*) | Trụ sở chính   | Hoạt động chính                                     |
|-----|--|-----------------------------|--------------------------|--|---|
| 1   | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc <sup>(1)</sup><br>("Công ty Vincom Retail Miền Bắc") | 100,00                      | 100,00                   | Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội                | Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản |
| 2   | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam <sup>(2)</sup><br>("Công ty Vincom Retail Miền Nam") | 100,00                      | 100,00                   | 72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM                 | Cho thuê mặt bằng bán lẻ                            |
| 3   | Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng<br>("Công ty Riverview Đà Nẵng")                  | 97,11                       | 97,11                    | Đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng                | Cho thuê mặt bằng bán lẻ                            |
| 4   | Công ty TNHH Metropolis<br>("Công ty Metropolis")  | 100,00                      | 100,00                   | 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh                    | Đầu tư dự án bất động sản                           |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa<br>("Công ty Suối Hoa")             | 88,00                       | 88,00                    | Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản         |
| 6   | Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Vin Tây<br>("Công ty Vin Tây")                        | 95,00                       | 95,00                    | 14, Nguyễn Trãi, phường An Hội, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Việt Nam        | Cho thuê mặt bằng bán lẻ                            |

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

| STT | Tên công ty  | Tỷ lệ biểu quyết (%)<br>(*) | Tỷ lệ lợi ích (%)<br>(*) | Trụ sở chính  | Hoạt động chính                               |
|-----|--|-----------------------------|--------------------------|---|---|
| 7   | Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội                                     | 100,00                      | 100,00                   | Số 2, Phạm Ngọc Thạch, phường Trung Tự, Quận Đống Đa, TP Hà Nội                       | ▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ                    |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi Sao Xanh ("Công ty Ngôi Sao Xanh") | 100,00                      | 100,00                   | Số 12, ngõ 99, đường Nam Đường, tổ 19, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội | ▶ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 9   | Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong ("Công ty An Phong")   | 100,00                      | 100,00                   | 3 Đường 3/2, phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                      | ▶ Cho thuê mặt bằng bán lẻ                    |

(\*) Bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con.

(1) Tên trước đây là Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City. Công ty con này đã đổi tên sau khi nhận sáp nhập 4 công ty con khác của Công ty gồm Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu, Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City, Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng.

(2) Tên trước đây là Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty con này đã đổi tên sau khi nhận sáp nhập công ty con khác của Công ty là Công ty TNHH Vincom Thủ Đức.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Cùng với báo cáo tài chính riêng này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2015.

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



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty 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 năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng này như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.2 *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 để bán*

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

Giá thành của 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 phải trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và các chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ nào 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) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi lỗ nào 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) đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.7 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:

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Thiết bị quản lý  | 3 - 5 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 8 năm |

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Quyền sử dụng đất có thời hạn | 48 - 49 năm |
| Nhà cửa và vật kiến trúc      | 48 - 49 năm |
| Máy móc, thiết bị             | 15 năm      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà thầu xây dựng hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

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

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

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

*Cổ tức*

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

**3.17 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 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.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

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

**4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM**

*Mua và sáp nhập công ty TNHH Vincom Office và Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics*

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2015, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Vincom Office ("Công ty Vincom Office"), một công ty con trong cùng Tập đoàn từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thông qua việc hoán đổi với 600.000 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2015, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics"), một công ty con trong cùng Tập đoàn từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thông qua việc hoán đổi với 309.800 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty Vincom Office và Công ty BĐS Viettronics được sáp nhập vào Công ty. Phần chênh lệch giữa giá phí bỏ ra và giá trị hợp lý tài sản thuần của các công ty trên tại thời điểm nhận sáp nhập được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty.





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

**4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vincom Office tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

|  |   |
|--|---|
|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>                               |
|  | <i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày sáp nhập</i> |
| <b>Tài sản</b>                                     |   |
| Tiền và tương đương tiền                           | 3.001.000.000   |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                   | 6.029.328.797   |
| Tài sản khác                                       | 979.544.921   |
|  | <b>10.009.873.718</b>                                 |
| <b>Nợ phải trả</b>                                 |   |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | (320.794.031)   |
| Phải trả khác                                      | (202.831.996)   |
|  | <b>9.486.247.691</b>                                  |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>                          |   |
| Lãi từ giao dịch sáp nhập                          | -   |
| <b>Tổng giá phí để mua và sáp nhập công ty con</b> | <b>9.486.247.691</b>                                  |

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty BĐS Viettronics tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

|  |   |
|--|---|
|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>                               |
|  | <i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày sáp nhập</i> |
| <b>Tài sản</b>                                     |   |
| Tiền và tương đương tiền                           | 201.961.920.546                                       |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (i)               | 1.255.682.098.027                                     |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn                       | 868.000.000.000                                       |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác (ii)              | 1.685.130.475.179                                     |
| Hàng tồn kho (iii)                                 | 506.004.923.157                                       |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (iii)              | 3.683.385.976.843                                     |
| Chi phí trả trước dài hạn                          | 86.373.420.497  |
| Tài sản khác                                       | 36.558.181.284  |
|  | <b>8.323.096.995.533</b>                              |
| <b>Nợ phải trả</b>                                 |   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                        | (22.308.683.831)                                      |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (iv)             | (979.184.145.059)                                     |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | (11.309.466)  |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                          | (277.983.918.639)                                     |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác (v)               | (2.452.191.715.812)                                   |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                  | (2.020.000.000.000)                                   |
|  | <b>2.571.417.222.726</b>                              |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>                          |   |
| Lãi từ giao dịch sáp nhập (Thuyết minh số 22.2)    | 692.497.390   |
| <b>Tổng giá phí để mua và sáp nhập công ty con</b> | <b>2.570.724.725.336</b>                              |

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

**4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM** (tiếp theo)

- (i) Chủ yếu gồm khoản ứng trước của Công ty cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh;
- (ii) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty cho mục đích mua lại cổ phần Công ty đang nắm giữ trong Công ty Metropolis;
- (iii) Bao gồm giá trị hợp lý của các bất động sản thuộc dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại ngày sáp nhập. Giá trị hợp lý này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập;
- (iv) Bao gồm các khoản ứng trước ngắn hạn từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh;
- (v) Bao gồm các khoản nhận đặt cọc và vay vốn để đầu tư dự án bất động sản;

**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 gửi ngân hàng         | 169.890.687.413         | 1.314.302.678        |
| Các khoản tương đương tiền | 9.725.000.000           | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>179.615.687.413</b>  | <b>1.314.302.678</b> |

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng với lãi suất 4%/năm - 5%/năm và có thời hạn từ 1 đến 3 tháng.

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         | -                  | 2.959             |
| - Euro             | -                  | 95                |

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

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của 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  | 141.142.075.633               | -                            |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý  | 62.648.772.298                | 13.683.897.081               |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan          | 9.905.550.649                 | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>213.696.398.580</u></b> | <b><u>13.683.897.081</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                               |                              |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>  | <i>158.877.770.259</i>        | <i>-</i>                     |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>                   | <i>54.818.628.321</i>         | <i>13.683.897.081</i>        |
| Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu |                               |                              |
| <i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>       | <i>121.657.981.787</i>        | <i>-</i>                     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi  | -                             | -                            |

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                             |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>           |
| Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)   | 439.214.722.720               | -                           |
| Trả trước cho người bán                           | 7.063.502.831                 | 2.332.316.360               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b><u>446.278.225.551</u></b> | <b><u>2.332.316.360</u></b> |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi | -                             | -                           |

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|   | Đơn vị tính: VND         |                        |
|---|--------------------------|------------------------|
|   | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| Lãi cho vay và tiền gửi ngân hàng phải thu  | 629.188.521.849          | 190.470.126.988        |
| Phải thu các khoản chi hộ   | 199.890.835.989          | -                      |
| Phải thu lại tiền đã chuyển để góp vốn vào công ty con do không còn kế hoạch tăng vốn | 107.720.000.000          | -                      |
| Phải thu khoản đặt cọc mua cổ phần  | 94.697.103.485           | -                      |
| Cổ tức phải thu   | -                        | 33.700.000.000         |
| Các khoản phải thu khác   | 56.392.912.638           | 1.183.063.906          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.087.889.373.961</b> | <b>225.353.190.894</b> |

Trong đó:

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Phải thu khác từ các bên khác</i>                          | 393.310.091.428 | 17.510.000.000  |
| <i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | 694.579.282.533 | 207.843.190.894 |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi                       | -               | -               |

**8. NỢ XẤU**

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay các khách hàng đã quá hạn thanh toán.

| Đối tượng nợ                     | Số cuối năm           |                        | Số đầu năm |                        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|------------|------------------------|
|                                  | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc    | Giá trị có thể thu hồi |
| Phải thu khác quá hạn thanh toán | 94.697.103.485        | 94.697.103.485         | -          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>94.697.103.485</b> | <b>94.697.103.485</b>  | <b>-</b>   | <b>-</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 | - | - |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---|---|

**9. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là chi phí xây dựng và chi phí phát triển cho cấu phần căn hộ của dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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<br/>(trình bày lại)</i> |
| <b>Ngắn hạn:</b>  |                         |                                       |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao         | 63.207.073.295          | -                                     |
| Chi phí đầu tư các dự án  | 34.687.295.893          | -                                     |
| Chi phí lãi vay trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 24.055.317.433          | 20.667.325.201                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước                            | 12.754.761.298          | -                                     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                                 | 5.225.834.864           | 426.659.912                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>139.930.282.783</b>  | <b>21.093.985.113</b>                 |
| <b>Dài hạn:</b>   |                         |                                       |
| Chi phí tiền thuê đất trả trước                                 | 17.878.010.000          | -                                     |
| Chi phí công cụ, dụng cụ  | 5.828.233.427           | 1.038.677.076                         |
| Chi phí phát hành trái phiếu và thu xếp các khoản vay           | -                       | 11.592.017.469                        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                  | 17.091.590.295          | 1.517.733.343                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>40.797.833.722</b>   | <b>14.148.427.888</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<br/>(trình bày lại)</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                          |                                       |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)                                | 1.264.976.298.547        | 549.833.333.335                       |
| Cổ tức ưu đãi ứng trước cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi      | 275.495.579.133          | 178.528.032.726                       |
| Tài khoản phong toả cho mục đích góp vốn thành lập công ty con | -                        | 6.000.000.000                         |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 18.537.120               | 600.435.682                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.540.490.414.800</b> | <b>734.961.801.743</b>                |
| <b>Dài hạn:</b>  |                          |                                       |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)                               | 1.500.000.000.000        | 2.457.329.553.500                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.500.000.000.000</b> | <b>2.457.329.553.500</b>              |

- (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 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

|                                    | <i>Quyền sử dụng đất<br/>có thời hạn và<br/>quyền thuê đất</i> | <i>Nhà cửa, vật kiến<br/>trúc</i> | <i>Máy móc, thiết bị</i> | <i>Tổng cộng</i>  |
|------------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                 |  |                                   |                          |                   |
| Số dư đầu năm                      | -  | -                                 | -                        | -                 |
| Đầu tư XD/CB<br>hoàn thành         | 191.249.096.106  | 1.871.281.845.008                 | 329.661.919.811          | 2.392.192.860.925 |
| Số dư cuối năm                     | 191.249.096.106  | 1.871.281.845.008                 | 329.661.919.811          | 2.392.192.860.925 |
| <b>Giá trị hao mòn<br/>lũy kế:</b> |  |                                   |                          |                   |
| Số dư đầu năm                      | -  | -                                 | -                        | -                 |
| Khấu hao trong<br>năm              | 273.232.405  | 5.735.688.729                     | 2.154.408.957            | 8.163.330.091     |
| Số dư cuối năm                     | 273.232.405  | 5.735.688.729                     | 2.154.408.957            | 8.163.330.091     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>            |  |                                   |                          |                   |
| Số dư đầu năm                      | -  | -                                 | -                        | -                 |
| Số dư cuối năm                     | 190.975.863.701  | 1.865.546.156.279                 | 327.507.510.854          | 2.384.029.530.834 |

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> |
|--|-------------------------|
| Khu TTTM Vincom Long Xuyên, An Giang (Cầu phần TTTM) | 236                     |
| Khu TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh (Cầu phần TTTM)     | 3.066                   |
| Tòa nhà Vincom Việt Trì                              | 337                     |

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 22.1 và Thuyết minh số 23;

Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 28.

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm 2015, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 283 tỷ VND (năm trước: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 12,89%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu là chi phí xây dựng của các dự án bất động sản, bao gồm các trung tâm thương mại do Công ty làm chủ đầu tư.



## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| Thuyết minh      | Số cuối năm               |          | Số đầu năm                |          | Đơn vị tính: VND |
|------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|------------------|
|                  | Giá gốc                   | Dự phòng | Giá gốc                   | Dự phòng |                  |
| 15.1             | 10.843.374.892.100        | -        | 8.132.116.410.310         | -        |                  |
| 15.2             | 3.311.388.888.887         | -        | 3.311.388.888.887         | -        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>14.154.763.780.987</b> | <b>-</b> | <b>11.443.505.299.197</b> | <b>-</b> |                  |

### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

| STT | Tên đơn vị   | Số cuối năm       |                           | Số đầu năm        |                | Đơn vị tính: VND         |
|-----|--|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|--------------------------|
|     |  | Số lượng cổ phiếu | Giá trị ghi sổ            | Số lượng cổ phiếu | Giá trị ghi sổ |                          |
| 1   | Công ty Vincom Retail Miền Bắc                             | (*)               | 3.358.780.000.000         | (*)               | 100,00         | (i)                      |
| 2   | Công ty Vin Tây  | 50.000            | 2.615.234.719             | (**)              | 1,00           | (ii)                     |
| 3   | Công ty Vincom Retail Miền Nam                             | (*)               | 779.000.000.000           | (*)               | 100,00         | (iii)                    |
| 4   | Công ty Suối Hoa   | 528.000           | 224.888.928.000           | (**)              | 88,00          | (iv)                     |
| 5   | Công ty Ngôi Sao Xanh                                      | 91.884.000        | 2.586.997.106.680         | (**)              | 74,10          | (v)                      |
| 6   | Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội | 80.000            | 3.740.647.826             | (**)              | 1,00           | (vi)                     |
| 7   | Công ty An Phong   | 12.600.000        | 1.798.671.140.000         | (**)              | 98,00          | (vii)                    |
| 8   | Công ty Riverview Đà Nẵng                                  | (*)               | 466.711.484.875           | (*)               | 97,11          | (viii)                   |
| 9   | Công ty Metropolis   | (*)               | 1.621.970.350.000         | (*)               | 100,00         |                          |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>   |                   | <b>10.843.374.892.100</b> |                   |                |                          |
|     |  |                   |                           |                   |                | <b>8.132.116.410.310</b> |

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

(\*\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Tỷ lệ sở hữu nêu trên là tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp của Công ty trực tiếp tại các công ty con. Xem Thuyết minh số 1 trình bày thêm thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

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

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

**15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)**

- (i) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty VMM Times City, Công ty BĐS Hải Phòng, Công ty Vincom Center Hạ Long được sáp nhập vào Công ty VMM Royal City, và sau đó Công ty VMM Royal City được đổi tên thành Công ty Vincom Retail Miền Bắc;
- (ii) Vào ngày 12 tháng 6 năm 2015, Công ty và các công ty con khác đã hoàn tất việc mua 95% cổ phần của Công ty Vin Tây (trong đó Công ty mua 1% và các công ty con mua phần còn lại) 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. Công ty Vin Tây sở hữu một bất động sản tại thành phố Cần Thơ, Việt Nam;
- (iii) Vào ngày 12 tháng 5 năm 2015, Công ty Vincom Center Thủ Đức đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Khánh Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các cá nhân với tổng giá phí là 963 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khánh Gia trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Sau khi mua, công ty Khánh Gia được sáp nhập vào Công ty Vincom Center Thủ Đức, và sau đó Công ty Vincom Center Thủ Đức được sáp nhập vào Công ty Vincom Center B HCM trong năm 2015. Trong tháng 11 năm 2015, Công ty Vincom Center B HCM được đổi tên thành Công ty Vincom Retail Miền Nam;
- (iv) Vào ngày 6 tháng 1 năm 2015, Công ty 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 tiềm năng tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.
- (v) Vào ngày 21 tháng 8 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 75,1% cổ phần của Công ty Ngôi sao Xanh (trong đó Công ty mua 74,1% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 2.148 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, một công ty con khác của Công ty đã mua 24,9% cổ phần còn lại của Công ty Ngôi sao xanh với giá phí là 151,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Ngôi sao Xanh trở thành công ty con sở hữu 100% bởi Công ty và các công ty con. Công ty Ngôi Sao Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- (vi) Vào ngày 15 tháng 9 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội (trong đó Công ty mua 1% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 330,1 tỷ. 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.
- (vii) Vào ngày 15 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty An Phong (trong đó Công ty mua 98% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) 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.
- (viii) Trong năm Công ty đã góp thêm vốn vào công ty này.

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

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

**15.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

| Tên công ty   | Tỷ lệ sở hữu (%) |            |
|---|------------------|------------|
|   | 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 và kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới, bán đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất. Công ty này có trụ sở chính ở số 38/12 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, 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.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**16.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Đơn vị tính: VND       |                      |
|--|------------------------|----------------------|
|  | Số cuối năm            | Số đầu năm           |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 103.476.448.433        | 1.668.435.609        |
| Phải trả cho người bán                             | 38.655.177.751         | 1.043.782.451        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>142.131.626.184</b> | <b>2.712.218.060</b> |

**16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | Đơn vị tính: VND         |            |
|---|--------------------------|------------|
|   | Số cuối năm              | Số đầu năm |
| Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản | 1.213.489.162.697        | -          |
| Người mua trả trước khác  | 1.120.277.915            | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>1.214.609.440.612</b> | <b>-</b>   |

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

|  | Số đầu năm           | Số phát sinh trong năm | Số đã nộp trong năm      | Số được bù trừ trong năm | Số cuối năm            |
|--|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải nộp</b>                                |                      |                        |                          |                          |                        |
| Thuế giá trị gia tăng                          | -                    | 161.562.406.447        | (4.942.521.960)          | -                        | 156.619.884.487        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26) | -                    | 95.441.571.159         | (9.538.786.075)          | (9.796.285.359)          | 76.106.499.725         |
| Thuế thu nhập cá nhân                          | 626.310.018          | 11.334.895.948         | (10.925.557.281)         | -                        | 1.035.648.685          |
| Tiền sử dụng đất                               | -                    | 398.089.451.474        | (227.479.686.224)        | -                        | 170.609.765.250        |
| Thuế nhà thầu                                  | 1.015.522.032        | 4.291.712.575          | (5.307.234.607)          | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>1.641.832.050</b> | <b>670.720.037.603</b> | <b>(258.193.786.147)</b> | <b>(9.796.285.359)</b>   | <b>404.371.798.147</b> |
| <b>Phải thu</b>                                |                      |                        |                          |                          |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa            | 9.796.285.359        | 11.747.078.078         | -                        | (9.796.285.359)          | 11.747.078.078         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>9.796.285.359</b> | <b>11.747.078.078</b>  | <b>-</b>                 | <b>(9.796.285.359)</b>   | <b>11.747.078.078</b>  |

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả                             | 563.883.575.304        | 198.957.963.816        |
| Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng          | 136.573.166.136        | -                      |
| Chi phí quản lý căn hộ đã bàn giao trích trước                 | 70.431.827.118         | -                      |
| Chi phí phải trả khác  | 22.515.499.274         | 3.321.281.674          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>793.404.067.832</b> | <b>202.279.245.490</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                        |                        |
| <i>Phải trả cho các bên khác</i>                               | <i>159.004.287.708</i> | <i>74.484.535.006</i>  |
| <i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | <i>634.399.780.124</i> | <i>127.794.710.484</i> |



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

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>              | <i>Số đầu năm</i>               |
| <b>Ngắn hạn:</b>   |                                 |                                 |
| Đặt cọc và vay vốn để đầu tư dự án bất động sản                              | 265.222.126.749                 | -                               |
| Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư                                   | -                               | 1.621.970.350.000               |
| Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con                              | 102.730.660.188                 | -                               |
| Thu, chi hộ phải trả   | 182.773.157.537                 | -                               |
| Phải trả cho hoạt động đầu tư cổ phần  | 630.901.140.000                 | 4.490.000.000                   |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 76.491.604.572                  | 2.074.836.618                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.258.118.689.046</u></b> | <b><u>1.628.535.186.618</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                                 |                                 |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>                                    | <i>990.388.028.858</i>          | <i>2.074.836.618</i>            |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>      | <i>267.730.660.188</i>          | <i>1.626.460.350.000</i>        |
| <i>Chi tiết các khoản phải trả dài hạn khác chiếm trên 10% tổng phải trả</i> |                                 |                                 |
| <i>Phải trả cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần</i>                        | <i>630.901.140.000</i>          | <i>-</i>                        |
| <i>Phải trả Công ty An Phong</i>   | <i>165.000.000.000</i>          | <i>-</i>                        |
| <b>Dài hạn:</b>  |                                 |                                 |
| Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng trung tâm thương mại           | 59.770.659.510                  | -                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>59.770.659.510</u></b>    | <b><u>-</u></b>                 |

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

### 20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

#### 20.1 Vay ngắn hạn

|   | Số đầu năm |                       | Số phát sinh trong năm   |                            | Số cuối năm           |                       | Đơn vị tính: VND |
|---|------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
|   | Giá trị    | Số có khả năng trả nợ | Tăng                     | Giảm                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |                  |
| Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27) | -          | -                     | 2.717.344.209.556        | (2.672.344.209.556)        | 45.000.000.000        | 45.000.000.000        |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | -          | -                     | <b>2.717.344.209.556</b> | <b>(2.672.344.209.556)</b> | <b>45.000.000.000</b> | <b>45.000.000.000</b> |                  |

#### 20.2 Vay và nợ dài hạn

|   | Số đầu năm               |                          | Số phát sinh trong năm   |                            | Số cuối năm               |                           | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
|   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                       | Giá trị                   | Số có khả năng trả nợ     |                  |
| Vay chuyển đổi từ các cổ đông (i) (Thuyết minh số 27) | 427.500.000.000          | 427.500.000.000          | 21.500.000.000           | -                          | 449.000.000.000           | 449.000.000.000           |                  |
| Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)          | 5.586.541.666.667        | 5.586.541.666.667        | 4.922.000.000.000        | (1.600.000.000.000)        | 8.908.541.666.667         | 8.908.541.666.667         |                  |
| Trái phiếu doanh nghiệp (ii)                          | 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         |                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>8.293.595.833.334</b> | <b>8.293.595.833.334</b> | <b>7.766.337.499.999</b> | <b>(3.914.350.000.000)</b> | <b>12.145.583.333.333</b> | <b>12.145.583.333.333</b> |                  |

(i) Bao gồm các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2014. Các khoản vay này chịu lãi suất 8,75%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ thành cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty 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.

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

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

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

- (ii) Trái phiếu có giá trị ghi sổ 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%.

Loại 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 Retail Miền Bắc, một công ty con.

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|                          | <i>Đơn vị tính: VND</i>             |                                 |                                      |                           |
|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
|                          | <i>Vốn cổ phần đã<br/>phát hành</i> | <i>Thặng dư vốn<br/>cổ phần</i> | <i>Lỗ lũy kế<br/>(trình bày lại)</i> | <i>Tổng cộng</i>          |
| <b>Năm trước</b>         |                                     |                                 |                                      |                           |
| Số dư đầu năm            | 9.303.800.000.000                   | 9.329.000.000                   | (88.616.548.322)                     | 9.224.512.451.678         |
| - Cổ phần phát hành thêm | 2.706.780.000.000                   | 61.927.000.000                  | -                                    | 2.768.707.000.000         |
| - Chia cổ tức            | -                                   | -                               | (326.852.915.152)                    | (326.852.915.152)         |
| - Lợi nhuận trong năm    | -                                   | -                               | 78.379.164.493                       | 78.379.164.493            |
| <b>Số dư cuối năm</b>    | <b>12.010.580.000.000</b>           | <b>71.256.000.000</b>           | <b>(337.090.298.981)</b>             | <b>11.744.745.701.019</b> |
| <b>Năm nay</b>           |                                     |                                 |                                      |                           |
| Số dư đầu năm            | 12.010.580.000.000                  | 71.256.000.000                  | (337.090.298.981)                    | 11.744.745.701.019        |
| - Cổ phần phát hành thêm | 2.152.567.470.000                   | -                               | -                                    | 2.152.567.470.000         |
| - Tăng do sáp nhập (i)   | 9.098.000.000                       | 26.941.697.689                  | -                                    | 36.039.697.689            |
| - Chia cổ tức (ii)       | -                                   | -                               | (449.670.103.596)                    | (449.670.103.596)         |
| - Lợi nhuận trong năm    | -                                   | -                               | 325.637.408.648                      | 325.637.408.648           |
| <b>Số dư cuối năm</b>    | <b>14.172.245.470.000</b>           | <b>98.197.697.689</b>           | <b>(461.122.993.929)</b>             | <b>13.809.320.173.760</b> |

- (i) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 909.800 cổ phiếu để hoán đổi với 600.000 cổ phiếu Công ty Vincom Office và 309.800 cổ phiếu Công ty Viettronics cho mục đích nhận sáp nhập hai công ty này vào Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 4.
- (ii) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức ưu đãi cho Credit Suisse và cho Warburg Pincus.

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|   | Số cuối năm               |                          | Số đầu năm               |                           | Đơn vị tính: VND         |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | Tổng số                   | Cổ phiếu thường          | Cổ phiếu ưu đãi          | Tổng số                   |                          |
|   |                           | Cổ phiếu thường          | Cổ phiếu ưu đãi          | Cổ phiếu thường           |                          |
| <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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia | 3.059.398.000.000         | 3.059.398.000.000        | -                        | 3.059.000.000.000         | -                        |
| Warburg Pincus (i)  | 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 (i)   | 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> |

(i) 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 vốn góp từ hai cổ đông này tăng thêm trong năm 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 có 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 20.2, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center B HCM, Công ty BĐS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp của Công ty trong Công ty VMM 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, Công ty và Công ty mẹ đang trong quá trình trao đổi với Warburg Pincus và Credit Suisse để thay thế 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.3 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<br/>(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>            |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia và đã chi trả | 449.670.103.593           | 326.852.915.149                      |

**21.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi**

|   | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|---|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký và đã phát hành | 1.417.224.547      | 1.201.058.000     |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                 | 824.691.992        | 823.782.192       |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                    | 592.532.555        | 377.275.808       |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành           | 1.417.224.547      | 1.201.058.000     |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                 | 824.691.992        | 823.782.192       |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                    | 592.532.555        | 377.275.808       |

Mệnh giá cho mỗi cổ phiếu đang lưu hành là 10.000VND/cổ phiếu.

**22. DOANH THU**

**22.1 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>3.112.978.219.684</b>        | <b>110.735.845.576</b>        |
| Trong đó:  |                                 |                               |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                                     | 2.874.818.018.841               | -                             |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại      | 197.618.214.534                 | 110.735.845.576               |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 27.573.328.414                  | -                             |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác  | 12.968.657.895                  | -                             |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                      | <u>-</u>                        | <u>-</u>                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b><u>3.112.978.219.684</u></b> | <b><u>110.735.845.576</u></b> |
| Trong đó:  |                                 |                               |
| Doanh thu đối với bên khác   | 2.905.468.618.412               | -                             |
| Doanh thu đối với bên liên quan  | 207.509.601.272                 | 110.735.845.576               |

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

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                     | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                     | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước</i>                |
| Lãi cho vay và đặt cọc              | 1.104.574.431.813               | 507.776.795.043                 |
| Lãi tiền gửi                        | 18.102.609.783                  | 56.636.261.279                  |
| Cổ tức được chia từ các công ty con | -                               | 709.300.000.000                 |
| Doanh thu tài chính khác            | 1.792.497.390                   | 3.521.000                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>1.124.469.538.986</u></b> | <b><u>1.273.716.577.322</u></b> |

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

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                               |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước</i>              |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                                     | 2.430.942.935.226               | -                             |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại      | 197.618.214.534                 | 110.735.845.576               |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 15.550.658.049                  | -                             |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khác  | 3.847.977.905                   | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2.647.959.785.714</u></b> | <b><u>110.735.845.576</u></b> |

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước</i>                |
| Lãi tiền vay và lãi trái phiếu                 | 1.081.295.525.176               | 1.168.294.667.036               |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                           | 21.500.000.000                  | 5.702.754.008                   |
| Chi phí thu xếp, phát hành các khoản vay và nợ | 27.061.499.999                  | 14.563.333.332                  |
| Chi phí tài chính khác                         | 1.052.681.387                   | 6.915.412.379                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b><u>1.130.909.706.562</u></b> | <b><u>1.195.476.166.755</u></b> |

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                      |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước<br/>(trình bày lại)</i> |
| Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản | 3.824.317.644.977               | -                                    |
| Chi phí nhân công                           | 87.320.315.451                  | 46.693.062.015                       |
| Chi phí khấu hao và hao mòn                 | 9.934.802.473                   | 37.713.247                           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 164.003.515.652                 | 62.747.819.138                       |
| Chi phí khác (không gồm chi phí tài chính)  | 3.130.108.477                   | 1.257.251.176                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>4.088.706.387.030</u></b> | <b><u>110.735.845.576</u></b>        |

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

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế.

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                          |
|--|-------------------------|--------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>         |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   | <b>414.539.839.097</b>  | <b>78.379.164.487</b>    |
| <b>Các điều chỉnh lợi nhuận theo kế toán</b>   |                         |                          |
| Thu nhập từ cổ tức   | -                       | (709.300.000.000)        |
| Khác   | 37.598.214              | -                        |
| <b>Thu nhập chịu thuế trước khi cần trừ lỗ năm trước/(lỗ thuế)</b>                   | <b>414.577.437.311</b>  | <b>(630.920.835.513)</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                          |
| Thu nhập chịu thuế suất của hoạt động chuyển nhượng bất động sản                     | 404.101.956.586         | -                        |
| Thu nhập chịu thuế/(lỗ thuế) từ các hoạt động khác                                   | 10.475.480.725          | (630.920.835.513)        |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | (10.475.480.725)        |                          |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành sau khi chuyển lỗ</b>             | <b>404.101.956.586</b>  | -                        |
| <b>Thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm hiện hành</b>                               | <b>88.902.430.449</b>   | -                        |
| Thuế TNDN trả trước đầu năm  | (9.796.285.359)         | 4.104.891.617            |
| Thuế TNDN phải nộp của Công ty VinOffice được sáp nhập vào Công ty                   | 152.349.426             | -                        |
| Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản | 6.386.791.284           |                          |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm   | (9.538.786.075)         | (13.901.176.976)         |
| <b>Thuế TNDN phải nộp/(trả trước) cuối năm (Thuyết minh số 17)</b>                   | <b>76.106.499.725</b>   | <b>(9.796.285.359)</b>   |

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

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

**26.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

***Lỗi chuyển sang từ năm trước***

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 620.445.354.788 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 630.920.835.513 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế           | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015 |
|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| 2014             | 2019                     | (i) 630.920.835.513    | (10.475.480.725)                 | -                    | 620.445.354.788                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>630.920.835.513</b> | <b>(10.475.480.725)</b>          | <b>-</b>             | <b>620.445.354.788</b>             |

(i) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho số lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.



## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| Bên liên quan                  | Mối quan hệ                 | Phí quản lý và hoa hồng phải thu | Phí quản lý và hoa hồng phải thu đã thu | Hàng hóa và dịch vụ phải trả (Bao gồm phí quản lý) | Hàng hóa và dịch vụ đã trả (Bao gồm phí quản lý) | Tiền thu từ quản lý đồng tập trung phải trả | Tiền chi từ quản lý đồng tập trung | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|---|--|--|---|------------------------------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ                  | -                                | -                                       | (91.162.535.459)                                   | 54.501.869.885                                   | -   | -                                  | -                |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc | Công ty con                 | 130.807.031.786                  | (97.739.392.147)                        | -  | -  | (146.425.299.610)                           | 111.988.155.181                    | -                |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam | Công ty con                 | 48.668.531.629                   | (47.053.610.649)                        | -  | -  | (498.389.461.351)                           | 471.298.455.278                    | -                |
| Công ty Metropolis             | Công ty con                 | 4.545.790.573                    | (4.321.214.520)                         | -  | -  | (152.375.447.278)                           | 141.965.317.401                    | -                |
| Công ty Riverview Đà Nẵng      | Công ty con                 | 6.013.186.081                    | (6.013.186.081)                         | -  | -  | (138.909.697.298)                           | 113.414.606.410                    | -                |
| Công ty Vin Tây                | Công ty con                 | 2.788.244.144                    | (159.727.973)                           | -  | -  | (52.516.132.915)                            | 47.218.843.994                     | -                |
| Công ty Xây dựng Vincom 1      | Công ty trong cùng Tập đoàn | -                                | -                                       | (1.244.925.965.307)                                | 1.684.140.688.027                                | -   | -                                  | -                |

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| Bên liên quan                  | Mối quan hệ | Phí quản lý phải thu | Phí quản lý phải thu đã thu | Hàng hóa và dịch vụ phải trả (Bao gồm phí quản lý) | Hàng hóa và dịch vụ đã trả (Bao gồm phí quản lý) | Phải thu khác/Đã trả khác | Phải trả khác/Đã thu khác | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|-------------|----------------------|-----------------------------|--|--|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ  | -                    | -                           | (41.106.121.828)                                   | 39.834.491.229                                   | 523.415.377.437           | (523.415.377.437)         | -                |
| Công ty Vincom Center Bà Triệu | Công ty con | 25.694.236.988       | (25.596.963.551)            | -  | -  | -                         | -                         | -                |
| Công ty VMM Royal City         | Công ty con | 42.510.537.324       | (37.376.343.495)            | -  | -  | -                         | -                         | -                |
| Công ty Vincom Center B TP HCM | Công ty con | 30.591.675.051       | (27.171.431.864)            | -  | -  | -                         | -                         | -                |
| Công ty VMM Times City         | Công ty con | 22.045.841.504       | (21.348.207.755)            | -  | -  | -                         | -                         | -                |

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

- 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)
- 27.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan** (tiếp theo)
- ▶ **Giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần:**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| Bên liên quan                  | Mối quan hệ | Đặt cọc cho mục đích đầu tư | Góp vốn/<br>(nhận góp vốn) | Vốn góp thừa phải thu | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ  | (553.184.989.212)           | -                          | -                     | -                |
| Công ty BDS Viettronics        | Công ty con | -                           | -                          | -                     | -                |
| Warburg Pincus                 | Cổ đồng     | -                           | (1.614.425.600.000)        | -                     | -                |
| Credit Suisse                  | Cổ đồng     | -                           | (538.141.870.000)          | -                     | -                |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam | Công ty con | -                           | 330.000.000.000            | -                     | -                |
| Công ty Vincom Center Hạ Long  | Công ty con | -                           | 44.000.000.000             | -                     | -                |
| Công ty Suối Hoa               | Công ty con | -                           | 224.888.928.000            | -                     | -                |
| Công ty Ngôi Sao Xanh          | Công ty con | -                           | 2.586.997.106.680          | (107.720.000.000)     | -                |
| Công ty An Phong               | Công ty con | -                           | 1.798.671.140.000          | -                     | -                |

## Công ty Cổ phần Vincom Retail

B09-DN

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

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

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

► **Giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần (tiếp theo):**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| Bên liên quan                  | Mối quan hệ           | Chuyển nhượng cổ phần phải trả | Chuyển nhượng cổ phần đã trả | Chuyển nhượng cổ phần phải thu | Chuyển nhượng cổ phần đã thu | Nhận đặt cọc mua cổ phần | Góp vốn/ (nhận góp vốn) | Đơn vị tính: VND    |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ            | (229.722.222.222)              | 229.722.222.222              | -                              | -                            | -                        | -                       | -                   |
| Công ty BDS Viettronics        | Công ty con           | (4.490.000.000)                | -                            | -                              | -                            | (1.621.970.350.000)      | -                       | -                   |
| Công ty Vincom Center Bà Triệu | Công ty con           | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | -                       | (270.000.000.000)   |
| Công ty VMM Royal City         | Công ty con           | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | -                       | (1.650.000.000.000) |
| Công ty VMM Times City         | Công ty con           | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | -                       | (1.570.000.000.000) |
| Công ty BDS Hải Phòng          | Công ty con           | (57.957.800.000)               | 57.957.800.000               | 1.047.957.800.000              | (1.047.957.800.000)          | -                        | -                       | -                   |
| Công ty Nam Hà Nội             | Công ty cùng Tập đoàn | (2.235.780.000.000)            | 2.235.780.000.000            | -                              | -                            | -                        | -                       | -                   |
| Warburg Pincus                 | Cổ đồng               | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | (400.145.000.000)       | -                   |
| Credit Suisse                  | Cổ đồng               | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | (133.382.000.000)       | -                   |
| Công ty Riverview Đà Nẵng      | Công ty con           | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | 20.000.000.000          | -                   |
| Công ty Tân Liên Phát          | Công ty liên kết      | -                              | -                            | -                              | -                            | -                        | 1.815.000.000.000       | -                   |

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

**27. 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm. Đồng thời, Công ty đã đi vay từ các công ty con và các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 16,47%/năm.

Công ty cũng cho các bên liên quan thuê TTTM theo các thỏa thuận hợp đồng có tham chiếu đến theo mức giá niêm yết thông thường.

Trong năm, Công ty 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.

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

| <i>Đơn vị tính: VND</i>                         |                       |                                  |                       |                        |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                            | <i>Mối quan hệ</i>    | <i>Nội dung</i>                  | <i>Số đầu năm</i>     | <i>Số cuối năm</i>     |
| <b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</b> |                       |                                  |                       |                        |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                  | Công ty mẹ            | Phải thu khác                    | -                     | 19.141.293             |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc                  | Công ty con           | Phí quản lý và hoa hồng phải thu | 10.443.750.893        | 43.511.390.532         |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam                  | Công ty con           | Phí quản lý và hoa hồng phải thu | 3.240.146.188         | 4.855.067.168          |
| Các bên liên quan khác                          |                       | Phải thu cho thuê bất động sản   | -                     | 6.433.029.328          |
|   |                       |                                  | <b>13.683.897.081</b> | <b>54.818.628.321</b>  |
| <b>Trả trước người bán (Thuyết minh số 6.2)</b> |                       |                                  |                       |                        |
| Công ty Xây dựng Vincom 1                       | Công ty cùng Tập đoàn | Trả trước cho mục đích xây dựng  | -                     | 439.214.722.720        |
|   |                       |                                  | -                     | <b>439.214.722.720</b> |



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

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

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

| <i>Bên liên quan</i>                                     | <i>Mối quan hệ</i>       | <i>Nội dung</i>   | <i>Số đầu năm</i>                                | <i>Số cuối năm</i>                                      |
|--|--------------------------|---|--|---|
| <b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>                  |                          |   |  |   |
| Tập đoàn Vingroup<br>- Công ty CP                        | Công ty mẹ               | Chi hệ phải thu<br>Lãi vay phải thu<br>Phải thu quản lý<br>dòng tiền tập trung              | 245.656.259<br>100.282.949.305<br>-              | 207.940.592<br>150.455.176.487<br>7.220.406.871         |
| Công ty BĐS<br>Viettronics                               | Công ty con              | Chi hệ phải thu<br>Lãi vay phải thu   | 20.041.884<br>23.787.340.479                     | -<br>-  |
| Công ty Vincom<br>Retail Miền Bắc                        | Công ty con              | Lãi vay phải thu<br>Cổ tức phải thu<br>Chi hệ phải thu<br>Phải thu thanh lý<br>khoản đầu tư | 46.025.917.482<br>33.700.000.000<br>200.000<br>- | 179.362.194.452<br>-<br>6.272.133.385<br>22.517.893.320 |
| Công ty Suối Hoa   | Công ty con              | Phải thu khác   | -  | 107.720.000.000   |
| Công ty Metropolis                                       | Công ty con              | Lãi vay phải thu<br>Chi hệ phải thu   | 5.586.389<br>-                                   | 6.870.613.581<br>46.654.520.522                         |
| Công ty Vincom<br>Retail Miền Nam                        | Công ty con              | Chi hệ phải thu<br>Lãi vay phải thu   | 418.783.547<br>-                                 | 3.272.020.793<br>13.643.757.012                         |
| Công ty Trung tâm<br>Văn hóa thể thao<br>Giải trí Hà Nội | Công ty con              | Chi hệ phải thu   | -  | 37.928.104.600  |
| Công ty Xây dựng<br>Vincom 1                             | Công ty cùng<br>Tập đoàn | Lãi tiền tạm ứng<br>phải thu<br>Chi hệ phải thu   | -<br>-   | 95.421.772.985<br>2.342.278.158                         |
| Các bên liên quan<br>khác                                |                          | Phải thu khác   | 3.356.715.549                                    | 14.690.469.775  |
|  |                          |   | <b>207.843.190.894</b>                           | <b>694.579.282.533</b>                                  |
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)</b>    |                          |   |  |   |
| Credit Suisse  | Cổ đồng                  | Lãi vay trả trước   | 5.166.831.300                                    | 6.013.829.358   |
| Warburg Pincus   | Cổ đồng                  | Lãi vay trả trước   | 15.500.493.901                                   | 18.041.488.075  |
|  |                          |   | <b>20.667.325.201</b>                            | <b>24.055.317.433</b>                                   |

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

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

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

|  |                           |  | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |                        |
|--|---------------------------|--|--------------------------|------------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                               | <i>Mối quan hệ</i>        | <i>Nội dung</i>                            | <i>Số đầu năm</i>        | <i>Số cuối năm</i>     |
| <b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)</b>    |                           |  |                          |                        |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                     | Công ty mẹ                | Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả   | 1.575.258.196            | 38.235.923.770         |
| Công ty Metropolis                                 | Công ty con               | Phải trả do giảm phí quản lý               | -                        | 7.631.905.873          |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc                     | Công ty con               | Phải trả khác                              | -                        | 14.074.314.614         |
| Công ty Vinhomes 2                                 | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả        | -                        | 17.725.428.268         |
| Công ty Quản lý BĐS Vinhomes                       | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả        | -                        | 14.950.138.720         |
| Công ty Vinmec                                     | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ phải trả                       | 42.734.000               | 57.153.920             |
|  |                           | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả        | -                        | 7.695.600.000          |
| Công ty VinAcademy                                 | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ phải trả                       | -                        | 1.518.704.177          |
| Các bên liên quan khác                             | Các công ty cùng tập đoàn | Phải trả khác                              | 50.443.413               | 1.587.279.091          |
|  |                           |  | <b>1.668.435.609</b>     | <b>103.476.448.433</b> |
| <b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)</b>        |                           |  |                          |                        |
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP                     | Công ty mẹ                | Lãi vay phải trả                           | 127.792.130.484          | 553.497.325.304        |
| Công ty Xây dựng Vincom 1                          | Công ty cùng Tập đoàn     | Chi phí xây dựng phải trả                  | -                        | 6.039.930.894          |
| Công ty Bảo vệ Vincom                              | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ bảo vệ phải trả                | 2.580.000                | -                      |
| Công ty Quản lý BĐS Vinhomes                       | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả        | -                        | 70.431.827.118         |
| Công ty Vinhomes 2                                 | Công ty cùng Tập đoàn     | Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả        | -                        | 3.844.446.808          |
| Công ty Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội | Công ty con               | Lãi vay phải trả                           | -                        | 586.250.000            |
|  |                           |  | <b>127.794.710.484</b>   | <b>634.399.780.124</b> |
| <b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>           |                           |  |                          |                        |
| Công ty BĐS Viettronics                            | Công ty con               | Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư | 1.621.970.350.000        | -                      |
|  |                           | Tiền mua cổ phần phải trả                  | 4.490.000.000            | -                      |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam                     | Công ty con               | Phải trả quản lý dòng tiền                 | -                        | 27.091.006.073         |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc                     | Công ty con               | Phải trả quản lý dòng tiền                 | -                        | 34.437.144.429         |
| Công ty Metropolis                                 | Công ty con               | Phải trả quản lý dòng tiền                 | -                        | 10.410.129.877         |
| Công ty Riverview Đà Nẵng                          | Công ty con               | Phải trả quản lý dòng tiền                 | -                        | 25.495.090.888         |
| Công ty Vin Tây                                    | Công ty con               | Phải trả quản lý dòng tiền                 | -                        | 5.297.288.921          |
| Công ty An Phong                                   | Công ty con               | Phải trả do chuyển nhượng cổ phần          | -                        | 165.000.000.000        |
|  |                           |  | <b>1.626.460.350.000</b> | <b>267.730.660.188</b> |

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

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

**Phải thu về cho vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Số cuối năm<br/>VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>       |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc | Công ty con        | 450.000.000.000            | 7%                        | Ngày 7 tháng 4 năm 2016   |
| Công ty Riverview Đà Nẵng      | Công ty con        | 50.000.000.000             | 11%                       | Ngày 1 tháng 11 năm 2016  |
| Công ty Ngôi sao xanh          | Công ty con        | 384.000.000.000            | 11%                       | Ngày 22 tháng 12 năm 2016 |
| Công ty An Phong               | Công ty con        | 60.000.000.000             | 11%                       | Ngày 7 tháng 12 năm 2016  |
|                                |                    | <b>944.000.000.000</b>     |                           |                           |

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i>          | <i>Số cuối năm<br/>VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>      |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Công ty Nam Hà Nội             | Công ty trong cùng Tập đoàn | 210.000.000.000            | 7%                        | Ngày 22 tháng 4 năm 2015 |
| Tập đoàn Vingroup – Công ty CP | Công ty mẹ                  | 894.987.500.000            | 7%                        | Ngày 27 tháng 5 năm 2015 |
| Công ty BĐS Viettronics        | Công ty con                 | 2.303.130.705.432          | 13%                       | Ngày 2 tháng 12 năm 2015 |
| Công ty BĐS Hải Phòng          | Công ty con                 | 238.461.370.057            | 7%                        | Ngày 19 tháng 2 năm 2015 |
| Công ty Vincom Center Hạ Long  | Công ty con                 | 78.662.101.944             | 7%                        | Ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
| Công ty Metropolis             | Công ty con                 | 1.300.000.000              | 7%                        | Ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
|                                |                             | <b>3.726.541.677.433</b>   |                           |                          |

**Phải thu về cho vay dài hạn:**

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| <i>Bên liên quan</i>           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Số cuối năm<br/>VND</i> | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i>              |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Tập đoàn Vingroup - Công ty CP | Công ty mẹ         | 2.613.600.000.000          | 13%                       | Tháng 1 năm 2019                 |
| Công ty Vincom Retail Miền Nam | Công ty con        | 1.440.396.634.719          | 11%                       | Từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2017 |
| Công ty Vincom Retail Miền Bắc | Công ty con        | 1.510.000.000.000          | 11%                       | Tháng 4 năm 2017                 |
| Công ty Metropolis             | Công ty con        | 76.980.555.556             | 11%                       | Tháng 11 năm 2017                |
| Công ty Vin Tây                | Công ty con        | 109.000.000.000            | 11%                       | Từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2017 |
| Công ty Riverview Đà Nẵng      | Công ty con        | 31.000.000.000             | 11%                       | Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2017 |
|                                |                    | <b>5.780.977.190.275</b>   |                           |                                  |

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

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

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| Bên liên quan                     | Mối quan hệ | Số cuối năm<br>VND              | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn     |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Tập đoàn Vingroup<br>- Công ty CP | Công ty mẹ  | 2.613.600.000.000               | 13%               | Tháng 1 năm 2019 |
| Công ty Vincom<br>Center Hạ Long  | Công ty con | <u>500.000.000.000</u>          | 13%               | Tháng 4 năm 2016 |
|                                   |             | <b><u>3.113.600.000.000</u></b> |                   |                  |

**Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20):**

Chi tiết các khoản đi vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ | Số cuối năm<br>VND           | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn              |
|--|-------------|------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Công ty Trung tâm<br>Văn hóa thể thao<br>giải trí Hà Nội | Công ty con | <u>45.000.000.000</u>        | 7%                | Ngày 25 tháng 10 năm 2016 |
|  |             | <b><u>45.000.000.000</u></b> |                   |                           |

**Vay dài hạn (Thuyết minh số 20):**

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2015:

| Bên liên quan                     | Mối quan hệ | Số cuối năm<br>VND              | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn              |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Tập đoàn Vingroup<br>- Công ty CP | Công ty mẹ  | 4.218.600.000.000               | 16,47%            | Ngày 6 tháng 5 năm 2018   |
|                                   |             | 4.339.941.666.667               | 9,28%             | Ngày 30 tháng 12 năm 2018 |
|                                   |             | 350.000.000.000                 | 9,28%             | Ngày 30 tháng 12 năm 2018 |
| Credit Suisse                     | Cổ đồng     | 112.250.000.000                 | 8,75%             | Ngày 11 tháng 1 năm 2019  |
| Warburg Pincus                    | Cổ đồng     | <u>336.750.000.000</u>          | 8,75%             | Ngày 11 tháng 1 năm 2019  |
|                                   |             | <b><u>9.357.541.666.667</u></b> |                   |                           |

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

| Bên liên quan                     | Mối quan hệ | Số cuối năm<br>VND              | Lãi suất<br>%/năm | Ngày đáo hạn              |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Tập đoàn Vingroup<br>- Công ty CP | Công ty mẹ  | 1.367.941.666.667               | 14%               | Ngày 8 tháng 11 năm 2018  |
|                                   |             | 4.218.600.000.000               | 16,46%            | Ngày 30 tháng 12 năm 2018 |
| Credit Suisse                     | Cổ đồng     | 106.875.000.000                 | 8,75%             | Ngày 11 tháng 1 năm 2019  |
| Warburg Pincus                    | Cổ đồng     | <u>320.625.000.000</u>          | 8,75%             | Ngày 11 tháng 1 năm 2019  |
|                                   |             | <b><u>6.014.041.666.667</u></b> |                   |                           |

**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:

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



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

**28. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 ước tính là 8 tỷ VND.

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

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: VND

|                  | Số cuối năm              | Số đầu năm |
|------------------|--------------------------|------------|
| Đến 1 năm        | 206.187.410.650          | -          |
| Trên 1-5 năm     | 672.483.926.835          | -          |
| Trên 5 năm       | 396.915.142.515          | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.275.586.480.000</b> | <b>-</b>   |

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

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê 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

|                  | Số cuối năm            | Số đầu năm |
|------------------|------------------------|------------|
| Đến 1 năm        | 2.880.000.000          | -          |
| Trên 1-5 năm     | 11.520.000.000         | -          |
| Trên 5 năm       | 106.993.990.000        | -          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>121.393.990.000</b> | <b>-</b>   |

**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 thoả thuận này ước tính là 289 tỷ VND.

*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 với mục đích xây dựng 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.



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

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

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>           |                                   |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>                    | <i>Năm trước</i>                  |
| <b>Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư</b>   |                                   |                                   |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định  | (60.304.251)                      | -                                 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư   | (692.497.390)                     | -                                 |
| Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức   | <u>(1.122.677.041.596)</u>        | <u>(1.273.713.056.322)</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>(1.123.429.843.237)</u></b> | <b><u>(1.273.713.056.322)</u></b> |
| <b>Mã số 21. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b> |                                   |                                   |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư                         | (407.616.026.360)                 | -                                 |
| Tiền chi đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng                                       | <u>(774.313.411.712)</u>          | <u>(2.536.941.795.421)</u>        |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>(1.181.929.438.072)</u></b> | <b><u>(2.536.941.795.421)</u></b> |
| <b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                                   |                                   |                                   |
| Tiền chi đầu tư vào công ty con  | (4.561.915.164.551)               | (2.455.288.068.372)               |
| Tiền của các công ty được sáp nhập vào Công ty tại ngày sáp nhập                           | 204.962.920.546                   | -                                 |
| Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các công ty khác  | <u>-</u>                          | <u>(716.500.000.000)</u>          |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>(4.356.952.244.005)</u></b> | <b><u>(3.171.788.068.372)</u></b> |
| <b>Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>                               |                                   |                                   |
| Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con                                    | 6.099.600.000                     | -                                 |
| Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản                        | 605.302.896.515                   | -                                 |
| Tiền nhận đặt cọc từ đối tác để nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác                | -                                 | 1.063.138.127.777                 |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | <u>-</u>                          | <u>4.480.000.000.000</u>          |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b><u>611.402.496.515</u></b>     | <b><u>5.543.138.127.777</u></b>   |

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

**30. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm nay do việc áp dụng Thông tư 200 và điều chỉnh sai sót khác, chi tiết như sau:

**Bảng cân đối kế toán riêng 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 tài chính ngắn hạn        | (1) | 3.726.541.677.433           | (3.726.541.677.433) | (**)               |
| 135   | Phải thu về cho vay ngắn hạn     | (1) | (*)                         | 3.726.541.677.433   | 3.726.541.677.433  |
| 155   | Tài sản ngắn hạn khác            | (2) | 556.433.769.017             | 178.528.032.726     | 734.961.801.743    |
| 421   | Lỗi lũy kế                       | (2) | (515.618.331.707)           | 178.528.032.726     | (337.090.298.981)  |
| 215   | Phải thu về cho vay dài hạn      | (3) | (*)                         | 3.113.600.000.000   | 3.113.600.000.000  |
|       | Đầu tư tài chính dài hạn         | (3) | 3.113.600.000.000           | (3.113.600.000.000) | (**)               |
| 261   | Chi phí trả trước dài hạn        | (4) | 34.594.261.221              | (20.445.833.333)    | 14.148.427.888     |
| 338   | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | (4) | 8.314.041.666.667           | (20.445.833.333)    | 8.293.595.833.334  |
| 242   | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang  | (5) | 7.765.291.921               | 101.750.000.000     | 109.515.291.921    |
| 268   | Tài sản dài hạn khác             | (5) | 2.559.079.553.500           | (101.750.000.000)   | 2.457.329.553.500  |
| 315   | Chi phí phải trả ngắn hạn        | (6) | (*)                         | 202.279.245.490     | 202.279.245.490    |
|       | Chi phí phải trả                 | (6) | 202.279.245.490             | (202.279.245.490)   | (**)               |

(\*) 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 cho vay ngắn hạn từ đầu tư tài chính ngắn hạn sang phải thu về cho vay ngắn hạn.
- (2) Điều chỉnh giảm lỗi lũy kế và tăng tài sản ngắn hạn khác đối với cổ tức ưu đãi cho giai đoạn sau năm 2014.
- (3) Phân loại lại cho vay dài hạn từ đầu tư tài chính dài hạn sang phải thu về cho vay dài hạn.
- (4) Bù trừ chi phí thu xếp, phát hành khoản vay chi phí trả trước dài hạn vào vay và nợ thuê tài chính dài hạn.
- (5) Phân loại lại tiền đất trả cho dự án An Giang từ tài sản dài hạn khác sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang.
- (6) Phân loại chi phí lãi vay phải trả từ chi phí phải trả sang chi phí phải trả ngắn hạn.

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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               | (7) | 1.168.294.667.036           | 14.563.333.332   | 1.182.858.000.368  |
| 12    | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | (7) | 245.299.042                 | (14.563.333.332) | (14.318.034.290)   |

- (7) Phân loại các chi phí thu xếp, phát hành khoản vay từ thay đổi chi phí trả trước sang chi phí lãi vay.

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

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

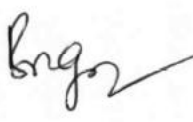
Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua thêm 2,89% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng từ một đối tác doanh nghiệp.

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 riêng của Công ty.



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc  
Kế toán trưởng



Hồng Minh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016