

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



EY

Building a better
working world

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 - 50

VI
SỐ
T
ST
HỆ
H
HÀ
KIẾ

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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 27 tháng 2 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

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.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Tập đoàn") là công ty mẹ của Công ty.

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
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên
Ông Jeffrey David Periman	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Mai Hoa	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
Bà Vũ Tuyết Hằng	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 27 tháng 2 năm 2017
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2016
Bà Phạm Ngọc Thoa	Giám đốc Tài chính	
Bà Phạm Thu Thủy	Giám đốc Nhân sự	bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2016

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm cho đến ngày 27 tháng 2 năm 2017 là bà Vũ Tuyết Hằng, và từ ngày 27 tháng 2 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Mai Hoa.

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 2016.

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.

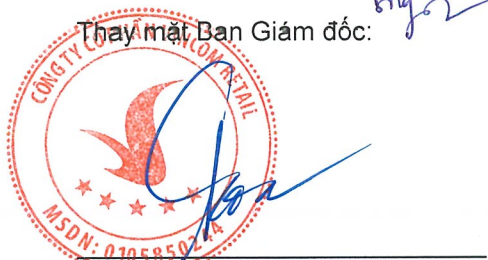
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu 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 2016, 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017



**Building a better
working world**

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

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

Số tham chiếu: 61032954/18490473

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 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc 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 2016, 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 2016 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 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2013-004-1

Trịnh Xuân Hòa
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.048.106.282.844	5.957.395.481.882
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.210.553.997.781	179.615.687.413
111	1. Tiền		209.553.997.781	169.890.687.413
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.001.000.000.000	9.725.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.450.924.853.126	2.691.863.998.092
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	519.782.587.432	236.214.291.900
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.968.999.365	446.278.225.551
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	7.632.456.639.615	944.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	2.316.716.626.714	1.065.371.480.641
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6,7	(22.000.000.000)	-
140	III. Hàng tồn kho	8	318.360.931.109	1.393.748.020.716
141	1. Hàng tồn kho		318.360.931.109	1.393.748.020.716
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		68.266.500.828	1.692.167.775.661
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	51.105.929.655	139.930.282.783
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.691.935.301	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	4.468.635.872	11.747.078.078
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	-	1.540.490.414.800

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


Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		15.221.242.087.786	23.915.009.072.062
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.614.160.519.896	5.780.977.190.275
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	29	2.613.600.000.000	5.780.977.190.275
216	2. Phải thu dài hạn khác		560.519.896	-
220	II. Tài sản cố định		33.705.703.569	11.953.233.054
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.175.879.136	506.147.427
222	Nguyên giá		1.460.380.157	546.186.837
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(284.501.021)	(40.039.410)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	32.529.824.433	11.447.085.627
228	Nguyên giá		37.100.438.404	13.222.660.379
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.570.613.971)	(1.775.574.752)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	2.320.367.857.929	2.384.029.530.834
231	1. Nguyên giá		2.393.116.299.484	2.392.192.860.925
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(72.748.441.555)	(8.163.330.091)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	373.334.273.338	42.487.503.190
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		373.334.273.338	42.487.503.190
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	9.857.602.710.887	14.154.763.780.987
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	6.546.213.822.000	10.843.374.892.100
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	3.311.388.888.887	3.311.388.888.887
260	VI. Tài sản dài hạn khác		22.071.022.167	1.540.797.833.722
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	22.071.022.167	40.797.833.722
268	2. Tài sản dài hạn khác	10	-	1.500.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.269.348.370.630	29.872.404.553.944

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.091.647.363.656	16.063.084.380.184
310	I. Nợ ngắn hạn		736.153.108.083	3.857.730.387.341
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	170.738.721.444	938.032.766.184
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	137.014.653.461	1.214.609.440.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	35.068.093.552	404.371.798.147
314	4. Phải trả người lao động		7.032.143.912	94.765.520
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	124.565.620.575	793.404.067.832
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	259.195.423.896	462.217.549.046
320	7. Vay ngắn hạn	20.1	-	45.000.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.538.451.243	-
330	II. Nợ dài hạn		4.355.494.255.573	12.205.353.992.843
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	43.698.855.575	59.770.659.510
338	2. Vay và nợ dài hạn	20.2	4.311.795.399.998	12.145.583.333.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		22.177.701.006.974	13.809.320.173.760
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	22.177.701.006.974	13.809.320.173.760
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		21.091.724.950.000	14.172.245.470.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		15.166.399.400.000	8.246.919.920.000
411b	- Cổ phần ưu đãi		5.925.325.550.000	5.925.325.550.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.788.492.262.669	98.197.697.689
421	3. Lỗ lũy kế		(702.516.205.695)	(461.122.993.929)
421a	- Lỗ sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		(736.618.573.062)	(337.090.298.981)
421b	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế năm nay		34.102.367.367	(124.032.694.948)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.269.348.370.630	29.872.404.553.944


Nguyễn Thanh Huyền
Người lập


Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng


Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính



Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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	2.316.010.378.290	3.112.978.219.684
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	2.316.010.378.290	3.112.978.219.684
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.870.413.409.352)	(2.647.959.785.714)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		445.596.968.938	465.018.433.970
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.814.717.400.236	1.124.469.538.986
22	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24	(1.045.799.114.710) (1.037.615.773.650)	(1.130.909.706.562) (1.108.357.025.175)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(161.529.306.192)	(41.214.783.089)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(42.288.252.265)	(6.157.108.477)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.010.697.696.007	411.206.374.828
31	11. Thu nhập khác	26	2.732.417.177	3.427.454.411
32	12. Chi phí khác	26	(141.375.675.435)	(93.990.142)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	26	(138.643.258.258)	3.333.464.269
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		872.054.437.749	414.539.839.097
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(34.250.570.382)	(88.902.430.449)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		837.803.867.367	325.637.408.648

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		872.054.437.749	414.539.839.097
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình	11, 12	67.624.612.294	9.835.789.745
03	Các khoản dự phòng		24.538.451.243	-
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	24	6.800.000.000	21.500.000.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.814.265.190.844)	(1.123.429.843.237)
06	Chi phí lãi vay	24	1.037.615.773.650	1.108.357.025.175
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		194.368.084.092	430.802.810.780
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		575.057.123.449	(78.614.157.557)
10	Giảm hàng tồn kho		1.075.387.089.606	1.793.375.842.121
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.810.589.045.276)	(506.173.171.528)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		77.180.298.583	(15.097.494.281)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.586.025.344.494)	(1.151.464.801.614)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(91.592.405.781)	(9.538.786.075)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.566.214.199.821)	463.290.241.846
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(300.402.555.329)	(1.181.929.438.072)
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		(3.671.300.000.000)	(5.296.827.190.275)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		2.011.980.555.556	3.686.962.859.602
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.196.504.726.019)	(4.356.952.244.005)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.271.606.241.898	611.402.496.515
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.566.071.715.769	525.364.534.873
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.681.451.231.875	(6.011.918.677.111)

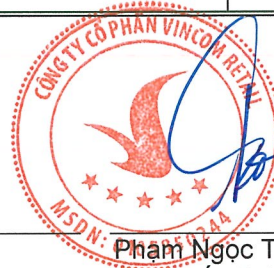
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		5.126.174.044.980	2.152.567.470.000
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu		213.170.400.000	8.187.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(4.619.941.666.667)	(4.066.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả		(803.701.500.000)	(546.637.650.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(84.298.721.687)	5.726.929.820.000
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.030.938.310.367	178.301.384.735
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	179.615.687.413	1.314.302.678
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.210.553.997.781	179.615.687.413

Nguyễn Thanh Huyền
Người lập

Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 16 được cấp ngày 27 tháng 2 năm 2017.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, phát triển các trung tâm thương mại để cho thuê và các bất động sản để bán.

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 2016 là 327 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 369 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 4 công ty con như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%) (*)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc (“Công ty Vincom Retail Miền Bắc”) (1)	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 (“Công ty Vincom Retail Miền Nam”) (2)	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa (“Công ty Suối Hoa”)	97,83	97,83	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong (“Công ty An Phong”)	100,00	100,00	3 đường 3/2, phường 11, quận 10, TP Hồ Chí Minh	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) Trong năm 2016, Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã nhận sáp nhập thêm Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội (“Công ty Starbowl”). Công ty Starbowl trước khi sáp nhập là công ty con của Công ty Vincom Retail Miền Bắc.

(2) Trong năm 2016, Công ty Vincom Retail Miền Nam đã nhận sáp nhập Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vin Tây, Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng và Công ty TNHH Newcosc. Các công ty này trước khi sáp nhập là công ty con của Công ty Vincom Retail Miền Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 và Thuyết minh số 15.1. 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 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Thành phẩm bất động sản để bán

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

Giá thành của 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 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.

3.6 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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, vật kiến trúc	48 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 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

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.

3.9 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.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 được ghi nhận theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, và các chi phí trả trước dài hạn khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.11 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 phân thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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.

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

3.13 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ

Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các căn hộ và nhà phổ thương mại đã bán trong quá khứ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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; và
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư.

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

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

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

3.15 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.16 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.

3.17 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	258.017.600	-
Tiền gửi ngân hàng	209.295.980.181	169.890.687.413
Các khoản tương đương tiền	<u>1.001.000.000.000</u>	<u>9.725.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.210.553.997.781</u>	<u>179.615.687.413</u>

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi kỳ hạn 1 tháng bằng VND tại ngân hàng với lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,2%/năm (năm 2015: lãi suất 4%/năm đến 5%/năm và có thời hạn từ 1 đến 3 tháng).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	333.615.234.719	22.517.893.320
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	126.428.539.347	141.142.075.633
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	43.434.790.573	62.648.772.298
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	<u>16.304.022.793</u>	<u>9.905.550.649</u>
TỔNG CỘNG	<u>519.782.587.432</u>	<u>236.214.291.900</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	466.682.733.670	181.395.663.579
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	53.099.853.762	54.818.628.321
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu		
<i>Phải thu chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	121.657.981.787	121.657.981.787
<i>Phải thu chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp</i>	331.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Phải thu khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	1.500.000.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	642.724.126.454	629.188.521.849
Phải thu các khoản chi hộ	89.643.914.170	199.890.835.989
Phải thu khoản đặt cọc mua cổ phần	79.677.103.485	94.697.103.485
Phải thu lại tiền đã chuyển để góp vốn vào công ty con do không còn kế hoạch tăng vốn	-	107.720.000.000
Các khoản phải thu khác	4.671.482.605	33.875.019.318
TỔNG CỘNG	<u>2.316.716.626.714</u>	<u>1.065.371.480.641</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	1.937.405.816.735	393.310.091.428
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	379.310.809.979	672.061.389.213
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.000.000.000)	-

(*) Khoản phải thu tiền đặt cọc 1.500 tỷ VNĐ cho một đối tác doanh nghiệp. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Hưng Yên. Trong năm 2017, Công ty đã nhận được khoản hoàn cọc trị giá 1.500 tỷ VNĐ này.

7. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu đặt cọc và lãi đặt cọc.

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần BSC Việt Nam	24.501.238.357	2.501.238.357	-	-
Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	79.677.103.485	79.677.103.485	94.697.103.485	94.697.103.485
TỔNG CỘNG	<u>104.178.341.842</u>	<u>82.178.341.842</u>	<u>94.697.103.485</u>	<u>94.697.103.485</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	104.154.621.613	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	214.206.309.496	1.393.748.020.716
TỔNG CỘNG	<u>318.360.931.109</u>	<u>1.393.748.020.716</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	22.367.438.971	24.055.317.433
Chi phí đầu tư các dự án	17.649.087.093	34.687.295.893
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	3.381.993.869	63.207.073.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	1.268.539.178	12.754.761.298
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.438.870.544	5.225.834.864
TỔNG CỘNG	<u>51.105.929.655</u>	<u>139.930.282.783</u>
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	14.998.010.000	17.878.010.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.175.139.402	5.828.233.427
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.897.872.765	17.091.590.295
TỔNG CỘNG	<u>22.071.022.167</u>	<u>40.797.833.722</u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	-	1.264.976.298.547
Tài sản ngắn hạn khác	-	275.514.116.253
	<u>-</u>	<u>1.540.490.414.800</u>
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.500.000.000.000
	<u>-</u>	<u>1.500.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>3.040.490.414.800</u>
<i>Trong đó:</i>		
Đặt cọc cho các bên khác	-	1.954.480.292.955
Đặt cọc cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	1.086.010.121.845

(i) Số dư đầu năm bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 810 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ để tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản ở thành phố Cần Thơ. Trong năm 2016, khoản đặt cọc này đã được chuyển giao cùng hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty Vincom Retail Miền Nam, một công ty con;
- ▶ Khoản đặt cọc 221 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp để tham gia thực hiện một dự án bất động sản ở thành phố Hà Nội. Trong năm 2016, khoản đặt cọc này đã được chuyển giao cùng hợp đồng hợp tác đầu tư cho Công ty Vincom Retail Miền Bắc, một công ty con;
- ▶ Khoản đặt cọc 233,3 tỷ VND để đảm bảo cho quyền mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát (“Công ty Tân Liên Phát”), một công ty trong cùng Tập đoàn. Trong năm 2016, khoản này đã được thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:		
Số dư đầu năm		13.222.660.379
- Mua trong năm		<u>23.877.778.025</u>
Số dư cuối năm		<u>37.100.438.404</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số dư đầu năm		1.775.574.752
- Hao mòn trong năm		<u>2.795.039.219</u>
Số dư cuối năm		<u>4.570.613.971</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm		<u>11.447.085.627</u>
Số dư cuối năm		<u>32.529.824.433</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	191.249.096.106	1.871.281.845.008	329.661.919.811	2.392.192.860.925
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng	-	(350.503.409)	1.273.941.968	923.438.559
Số dư cuối năm	<u>191.249.096.106</u>	<u>1.870.931.341.599</u>	<u>330.935.861.779</u>	<u>2.393.116.299.484</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	273.232.405	5.735.688.729	2.154.408.957	8.163.330.091
Khấu hao trong năm	<u>3.984.356.169</u>	<u>38.538.364.510</u>	<u>22.062.390.785</u>	<u>64.585.111.464</u>
Số dư cuối năm	<u>4.257.588.574</u>	<u>44.274.053.239</u>	<u>24.216.799.742</u>	<u>72.748.441.555</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>190.975.863.701</u>	<u>1.865.546.156.279</u>	<u>327.507.510.854</u>	<u>2.384.029.530.834</u>
Số dư cuối năm	<u>186.991.507.532</u>	<u>1.826.657.288.360</u>	<u>306.719.062.037</u>	<u>2.320.367.857.929</u>

Bất động sản đầu tư chủ yếu bao gồm các tài sản của các trung tâm thương mại của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư theo báo cáo định giá dự thảo của đơn vị định giá độc lập là 3.280 tỷ VND.

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 22.3.

Các khoản tiền thuê theo cam kết cho thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 30.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm 2016, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 15,2 tỷ VND (năm 2015: 283 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 12,10%/năm (năm 2015: 12,89%) 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	115.769.011.486	14.724.622.974
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	139.556.964.057	3.803.359.719
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	109.598.826.874	2.130.059.536
Dự án phần mềm SAP	-	17.140.074.112
Các dự án khác	8.409.470.921	4.689.386.849
TỔNG CỘNG	<u>373.334.273.338</u>	<u>42.487.503.190</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
		<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	15.1	6.546.213.822.000	-	10.843.374.892.100	-
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	<u>3.311.388.888.887</u>	-	<u>3.311.388.888.887</u>	-
TỔNG CỘNG		<u>9.857.602.710.887</u>	-	<u>14.154.763.780.987</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm				Số đầu năm				Thuyết minh
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu (%)	
1	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	(*)	3.358.780.000.000	(**)	100,00	(*)	3.358.780.000.000	(**)	100,00	
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vin Tây ("Công ty Vin Tây")	-	-	-	-	50.000	2.615.234.719	(**)	1,00	(i)
3	Công ty Vincom Retail Miền Nam	(*)	779.000.000.000	(**)	100,00	(*)	779.000.000.000	(**)	100,00	
4	Công ty Suối Hoa	34.240.000	562.008.928.000	(**)	97,83	528.000	224.888.928.000	(**)	88,00	(ii)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi Sao Xanh ("Công ty Ngôi Sao Xanh")	-	-	-	-	91.884.000	2.586.997.106.680	(**)	74,10	(iii)
6	Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội ("Công ty Starbowl")	-	-	-	-	80.000	3.740.647.826	(**)	1,00	(iv)
7	Công ty An Phong	12.347.000	1.846.424.894.000	(**)	97,99	12.600.000	1.798.671.140.000	(**)	98,00	(v)
8	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng ("Công ty Riverview Đà Nẵng")	-	-	-	-	(*)	466.711.484.875	(*)	97,11	(vi)
9	Công ty TNHH Metropolis ("Công ty Metropolis")	-	-	-	-	(*)	1.621.970.350.000	(*)	100,00	(vii)
TỔNG CỘNG			6.546.213.822.000				10.843.374.892.100			

(*) 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 2016.

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 4 trình bày thêm thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

- (i) Trong tháng 4 năm 2016, Công ty đã bán 1% cổ phần của Công ty Vin Tây cho Công ty Vincom Retail Miền Nam với tổng giá phí là 2,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vin Tây đã trở thành công ty con được sở hữu 100% bởi Công ty Vincom Retail Miền Nam. Trong tháng 6 năm 2016, Công ty Vin Tây đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam.
- (ii) Trong tháng 10 năm 2016, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty Suối Hoa với số tiền là 337 tỷ VND và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Suối Hoa lên thành 97,83%.
- (iii) Trong tháng 1 năm 2016, Công ty đã góp thêm 229 tỷ VND vào Công ty Ngôi Sao Xanh. Sau đó, trong tháng 2 năm 2016, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần nắm giữ trong Công ty Ngôi Sao Xanh cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"), một công ty cùng Tập đoàn, với tổng giá phí là 3.052 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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)

- (iv) Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã bán 1% cổ phần của Công ty Starbowl cho Công ty Vincom Retail Miền Bắc với tổng giá phí là 3,7 tỷ VND. Theo đó, Công ty Starbowl đã trở thành công ty con được sở hữu 100% bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc. Trong tháng 7 năm 2016, Công ty Starbowl đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Bắc.
- (v) Trong năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá phí tại ngày mua Công ty An Phong với đối tác bán. Theo đó, tổng giá phí của giao dịch tăng thêm 48 tỷ.
- (vi) Trong năm, Công ty đã tiến hành mua thêm 2,89% phần vốn góp của Công ty Riverview Đà Nẵng từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 22,6 tỷ VND và qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 100%.

Sau đó, trong tháng 7 năm 2016, Công ty đã bán toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Riverview Đà Nẵng cho Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, Công ty Riverview Đà Nẵng đã trở thành công ty con được sở hữu 100% bởi Công ty Vincom Retail Miền Nam. Trong tháng 7 năm 2016, Công ty Riverview Đà Nẵng đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam.

- (vii) Theo Quyết định số 07/2016/QĐ-CSH-VCR ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty Metropolis đã được chia tách thành Công ty Metropolis (công ty bị tách) và Công ty TNHH Newcosc (công ty được tách).

Trong tháng 5 năm 2016, Công ty đã bán toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Metropolis cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 979 tỷ VND. Trong tháng 6 năm 2016, Công ty đã bán toàn bộ phần vốn góp trong Công ty Newcosc cho Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, Công ty Newcosc đã trở thành công ty con được sở hữu 100% bởi Công ty Vincom Retail Miền Nam. Trong tháng 7 năm 2016, Công ty Newcosc đã được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam.

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 Tân Liên Phát	32,5%	32,5%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Phải trả cho người bán	25.307.030.214	834.556.317.751
<i>Phải trả tiền mua cổ phần trong công ty con</i>		
<i>từ một đối tác cá nhân</i>	4.599.639.475	795.901.140.000
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	20.707.390.739	38.655.177.751
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	145.431.691.230	103.476.448.433
TỔNG CỘNG	<u>170.738.721.444</u>	<u>938.032.766.184</u>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	127.960.777.062	1.213.489.162.697
Người mua trả trước khác	9.053.876.399	1.120.277.915
TỔNG CỘNG	<u>137.014.653.461</u>	<u>1.214.609.440.612</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phát sinh trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	156.619.884.487	41.509.788.889	(197.300.564.868)	829.108.508
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28)	76.106.499.725	15.485.906.056	(91.592.405.781)	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.035.648.685	16.037.189.631	(15.809.083.039)	1.263.755.277
Tiền thuê và tiền sử dụng đất	170.609.765.250	218.595.870.239	(356.230.405.722)	32.975.229.767
TỔNG CỘNG	<u>404.371.798.147</u>	<u>291.628.754.815</u>	<u>(660.932.459.410)</u>	<u>35.068.093.552</u>
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	11.747.078.078	(7.278.442.206)	-	4.468.635.872
TỔNG CỘNG	<u>11.747.078.078</u>	<u>(7.278.442.206)</u>	<u>-</u>	<u>4.468.635.872</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	21.675.080.213	563.883.575.304
Chi phí xây dựng trích trước	85.834.745.330	136.573.166.136
Chi phí quản lý căn hộ đã bàn giao trích trước	-	70.431.827.118
Chi phí phải trả khác	17.055.795.032	22.515.499.274
TỔNG CỘNG	<u>124.565.620.575</u>	<u>793.404.067.832</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>107.516.734.632</i>	<i>159.004.287.708</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>17.048.885.943</i>	<i>634.399.780.124</i>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Ngắn hạn:		
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	120.850.481.619	102.730.660.188
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	67.508.671.879	67.508.671.879
Quỹ bảo trì	45.030.225.403	7.852.651.903
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc liên quan đến các dự án bất động sản	11.780.844.577	265.222.126.749
Thu, chi hộ phải trả	483.085.634	17.773.157.537
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.542.114.784	1.130.280.790
TỔNG CỘNG	<u>259.195.423.896</u>	<u>462.217.549.046</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>137.877.016.252</i>	<i>359.486.888.858</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>121.318.407.644</i>	<i>102.730.660.188</i>
<i>Chi tiết các khoản phải trả dài hạn khác chiếm trên 10% tổng phải trả</i>		
<i>Phải trả Công ty Vincom Retail Miền Nam</i>	<i>108.093.351.115</i>	<i>27.091.006.073</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng trung tâm thương mại	43.698.855.575	59.770.659.510
TỔNG CỘNG	<u>43.698.855.575</u>	<u>59.770.659.510</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY VÀ NỢ

20.1 Vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	45.000.000.000	45.000.000.000	-	(45.000.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	45.000.000.000	45.000.000.000	-	(45.000.000.000)	-	-

20.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
Vay chuyển đổi từ các cổ đông (i) (Thuyết minh số 29)	449.000.000.000	449.000.000.000	6.800.000.000	-	455.800.000.000	455.800.000.000
Vay từ công ty mẹ (Thuyết minh số 29)	8.908.541.666.667	8.908.541.666.667	213.170.400.000	(8.058.541.666.667)	1.063.170.400.000	1.063.170.400.000
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666	4.783.333.332	-	2.792.824.999.998	2.792.824.999.998
TỔNG CỘNG	12.145.583.333.333	12.145.583.333.333	224.753.733.332	(8.058.541.666.667)	4.311.795.399.998	4.311.795.399.998

(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 2016, 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 2016 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 Trung tâm thương mại của Dự án Vincom Long Biên và 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 hiện đang sở hữu bởi 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

Đơn vị tính: VND

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lỗi lũy kế</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước				
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 công ty con	9.098.000.000	26.941.697.689	-	36.039.697.689
- Chia cổ tức	-	-	(449.670.103.596)	(449.670.103.596)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	325.637.408.648	325.637.408.648
Số dư cuối năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	(461.122.993.929)	13.809.320.173.760
Năm nay				
Số dư đầu năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	(461.122.993.929)	13.809.320.173.760
- Cổ phần phát hành thêm	6.919.479.480.000	1.690.294.564.980	-	8.609.774.044.980
- Chia cổ tức	-	-	(1.079.197.079.133)	(1.079.197.079.133)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	837.803.867.367	837.803.867.367
Số dư cuối năm	21.091.724.950.000	1.788.492.262.669	(702.516.205.695)	22.177.701.006.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp						
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (i)	8.208.110.680.000	8.208.110.680.000	-	2.951.400.000.000	2.951.400.000.000	-
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	-	3.059.398.000.000	3.059.398.000.000	-
Warburg Pincus (ii)	4.444.025.600.000	31.440.000	4.443.994.160.000	4.444.025.600.000	31.440.000	4.443.994.160.000
Credit Suisse (ii)	1.481.341.870.000	10.480.000	1.481.331.390.000	1.481.341.870.000	10.480.000	1.481.331.390.000
Công ty Cổ phần Vinpearlland (iii)	1.544.917.800.000	1.544.917.800.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội") (iv)	2.353.931.000.000	2.353.931.000.000	-	2.236.080.000.000	2.236.080.000.000	-
TỔNG CỘNG	21.091.724.950.000	15.166.399.400.000	5.925.325.550.000	14.172.245.470.000	8.246.919.920.000	5.925.325.550.000

(i) Vào ngày 19 tháng 5 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Quyết định số 03/2016/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC về việc tăng vốn điều lệ thêm 1.254 tỷ VND bằng tiền do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP góp. Sau đó, vào ngày 11 tháng 11 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Quyết định số 06/2016/QĐ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC về việc tăng vốn điều lệ thêm 4.002 tỷ VND do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP góp, trong đó 95 tỷ VND được góp bằng tiền và 3.907 tỷ VND được góp bằng việc bù trừ với các khoản vay và nợ phải trả có giá trị tương đương.

(ii) Khoản góp vốn trị giá 5.925 tỷ VND (tương đương 279 triệu USD) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty theo các thỏa thuận ký giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty và một số công ty con khác của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP 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. 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 được phát hành bởi Công ty là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán 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 phần vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Retail Miền Bắc đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho các nghĩa vụ của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo các văn bản giao dịch và cho các nghĩa vụ của các Cổ đông sáng lập và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP liên quan đến quyền chọn bán cho các Cổ đông sáng lập, theo các thỏa thuận được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 (tiếp theo)

(iii) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC ngày 8 tháng 3 năm 2016, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ, đồng thời là vốn cổ phần đã phát hành thêm 1.544 tỷ VND, và thặng dư vốn cổ phần thêm 1.690 tỷ VND bằng tiền thông qua việc chào bán cổ phần riêng lẻ cho Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Công ty Vinmec"), một công ty con khác cùng Tập đoàn. Sau đó, vào ngày 12 tháng 12 năm 2016, Công ty Vinmec đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần này cho Công ty Cổ phần Vinpearlland.

(iv) Vào ngày 3 tháng 10 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 07/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOM RETAIL JSC về việc tăng vốn điều lệ thêm 117,8 tỷ VND bằng tiền do Công ty Nam Hà Nội góp.

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</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	14.172.245.470.000	12.010.580.000.000
Vốn góp tăng trong năm	<u>6.919.479.480.000</u>	<u>2.161.665.470.000</u>
Số cuối năm	<u>21.091.724.950.000</u>	<u>14.172.245.470.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi	1.079.197.079.133	449.670.103.593

21.4 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký và đã phát hành	2.109.172.495	1.417.224.547
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.516.639.940	824.691.992
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	592.532.555	592.532.555
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.109.172.495	1.417.224.547
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.516.639.940	824.691.992
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	592.532.555	592.532.555

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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>
Tổng doanh thu	2.316.010.378.290	3.112.978.219.684
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.786.597.535.717	2.874.818.018.841
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	209.684.364.764	197.618.214.534
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	279.862.583.864	27.573.328.414
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	39.865.893.945	12.968.657.895
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.316.010.378.290	3.112.978.219.684
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.966.059.535.118	2.905.468.618.412
Doanh thu đối với các bên liên quan	349.950.843.172	207.509.601.272

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	1.246.269.220.296	1.104.574.431.813
Lãi tiền gửi	23.392.777.018	18.102.609.783
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	235.110.079.862	-
Cổ tức được chia	309.945.323.060	-
Doanh thu tài chính khác	-	1.792.497.390
TỔNG CỘNG	1.814.717.400.236	1.124.469.538.986

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	279.862.583.864	27.573.328.414
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	139.019.650.626	15.550.658.049

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.493.992.332.058	2.430.942.935.226
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý	208.129.333.935	197.618.214.534
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	139.019.650.626	15.550.658.049
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	29.272.092.733	3.847.977.905
TỔNG CỘNG	1.870.413.409.352	2.647.959.785.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	1.032.832.440.318	1.081.295.525.176
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.800.000.000	21.500.000.000
Chi phí thu xếp, phát hành các khoản vay và nợ	4.783.333.332	27.061.499.999
Chi phí tài chính khác	1.383.341.060	1.052.681.387
TỔNG CỘNG	<u>1.045.799.114.710</u>	<u>1.130.909.706.562</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn, hoa hồng môi giới và giao dịch qua sàn	134.635.474.886	30.475.012.284
Phí quản lý thương hiệu	17.394.989.335	3.027.000.000
Chi phí bán hàng khác	9.498.841.971	7.712.770.805
	<u>161.529.306.192</u>	<u>41.214.783.089</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	22.000.000.000	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.288.252.265	6.157.108.477
	<u>42.288.252.265</u>	<u>6.157.108.477</u>
TỔNG CỘNG	<u>203.817.558.457</u>	<u>47.371.891.566</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	2.732.417.177	3.427.454.411
Chi phí khác	(141.375.675.435)	(93.990.142)
Chi phí bồi thường (*)	(140.629.899.941)	-
Chi phí khác	(745.775.494)	(93.990.142)
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(138.643.258.258)</u>	<u>3.333.464.269</u>

(*) Đây là các khoản bồi thường liên quan đến việc tắt toán trước thời hạn khoản vay theo hợp đồng vay vốn ký kết với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty mẹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	418.605.242.451	3.824.317.644.977
Chi phí nhân công	108.612.905.627	87.320.315.451
Chi phí khấu hao và hao mòn	67.624.612.294	9.934.802.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	376.664.317.679	164.003.515.652
Chi phí khác (không gồm chi phí tài chính)	27.336.800.151	3.130.108.477
TỔNG CỘNG	<u>998.843.878.202</u>	<u>4.088.706.387.030</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2016 là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.023.640.284	88.902.430.449
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	8.226.930.098	-
TỔNG CỘNG	<u>34.250.570.382</u>	<u>88.902.430.449</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	872.054.437.749	414.539.839.097
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (năm 2015: 22%)	174.410.887.550	91.198.764.601
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	8.226.930.098	-
Chi phí dự phòng phải thu trích lập chưa được khấu trừ năm nay	4.400.000.000	-
Chi phí không được khấu trừ thuế	161.551.213	8.271.608
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(61.989.064.612)	-
Lỗi năm trước chuyển sang	(90.959.733.867)	(2.304.605.760)
Chi phí thuế TNDN	<u>34.250.570.382</u>	<u>88.902.430.449</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty 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.

28.3 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 277.364.128.314 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 620.445.354.788 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>		<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
2013	2018	(i)	101.101.761.723	(101.101.761.723)	-	-
2014	2019	(ii)	631.234.648.946	(371.938.931.128)	-	259.295.717.818
2015	2020	(i)	18.068.410.496	-	-	18.068.410.496
TỔNG CỘNG			750.404.821.165	(473.040.692.851)	-	277.364.128.314

- (i) Đây là các khoản lỗ tính thuế của Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics"), công ty con được sáp nhập vào Công ty trong năm 2015, từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến thời điểm sáp nhập vào Công ty. Khoản lỗ này đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.
- (ii) Đây là khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014. Khoản lỗ này đã 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

► **Giao dịch về mua, bán tài sản và dịch vụ:**

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Hoàn trả tiền tạm ứng</i>	<i>Tiền thu từ quản lý dòng tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi quản lý dòng tiền tập trung</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	(111.614.323.192)	132.869.278.273	-	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	133.798.047.813	(154.859.131.879)	(3.876.223.740)	16.505.705.551	-	(629.518.881.281)	651.198.895.206
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	81.656.781.639	(72.532.472.270)	(159.026.688)	219.752.480	-	(1.642.193.412.071)	1.561.191.067.029
Công ty Metropolis	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	6.315.228.093	(6.940.030.988)	-	7.631.905.873	-	(245.220.490.373)	255.630.620.250
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	3.455.411.604	(3.518.218.218)	(15.313.888)	191.605.097	-	(147.049.577.871)	172.544.668.759
Công ty Vin Tây	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	1.052.876.818	(3.413.657.813)	-	-	-	(27.522.081.893)	32.819.370.814
Công ty An Phong	Công ty con	13.598.217.691	(18.121.589.593)	(27.985.345)	27.985.345	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	8.383.973.862	(16.032.140.139)	(1.285.350.834)	1.285.350.834	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2 ("Công ty Vinhomes 2")	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(89.785.281.934)	74.246.676.849	-	-	-
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 ("Công ty Xây dựng Vincom 1")	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(602.167.897.499)	464.246.943.231	425.857.065.548	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 về mua, bán tài sản và dịch vụ:** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ phải thu</i>	<i>Tiền cung cấp dịch vụ đã thu</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ phải trả</i>	<i>Chi phí mua hàng hóa và dịch vụ đã trả</i>	<i>Tiền thu từ quản lý dòng tiền tập trung</i>	<i>Tiền chi quản lý dòng tiền tập trung</i>
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 (trước thời điểm chuyển nhượng)	4.545.790.573	(4.321.214.520)	-	-	(152.375.447.278)	141.965.317.401
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	6.013.186.081	(6.013.186.081)	-	-	(138.909.697.298)	113.414.606.410
Công ty Vin Tây	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	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	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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, nhận chuyển nhượng cổ phần, giao dịch góp vốn, nhận góp vốn và đầu tư khác:**

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Góp vốn vào công ty con</i>	<i>Vốn góp thừa đã thu</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần phải thu</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần đã thu</i>	<i>Nhận góp vốn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	-	-	5.256.710.680.000
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	117.851.000.000
Công ty Vinmec	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	1.544.917.800.000
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	3.051.817.186.542	3.051.817.186.542	-
Công ty Suối Hoa	Công ty con	337.120.000.000	107.720.000.000	-	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	-	1.470.926.719.594	839.926.719.594	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	-	-	3.740.647.826	3.740.647.826	-
Công ty An Phong	Công ty con	47.522.160.000	-	-	-	-
Công ty Ngôi Sao Xanh	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	229.710.000.000	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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, nhận chuyển nhượng cổ phần, giao dịch góp vốn, nhận góp vốn và đầu tư khác:** (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Góp vốn vào công ty con</i>	<i>Vốn góp thừa phải thu</i>	<i>Nhận góp vốn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(553.184.989.212)	-	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	330.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long ("Công ty Vincom Center Hạ Long")	Công ty con	-	44.000.000.000	-	-
Công ty Suối Hoa	Công ty con	-	224.888.928.000	(107.720.000.000)	-
Công ty Ngôi Sao Xanh	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	-	2.586.997.106.680	-	-
Công ty An Phong	Công ty con	-	1.798.671.140.000	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	538.141.870.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	1.614.425.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 cho vay, trả cổ tức và hợp tác đầu tư:**

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	346.384.883.779	(345.430.800.000)	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	4.632.344.168.195	(1.253.292.040.431)	463.064.685.720	(427.661.663.480)	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	904.727.321.576	(268.000.000.000)	242.799.986.633	(397.950.423.025)	-
Công ty An Phong	Công ty con	396.300.000.000	(301.000.000.000)	21.130.858.608	(20.320.076.380)	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	602.776.400.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	200.925.100.000

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	38.000.000.000	(932.987.500.000)	419.775.178.319	(369.602.951.137)	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	225.000.000.000	(2.528.130.705.432)	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển Bất động sản Hải Phòng ("Công ty BĐS Hải Phòng")	Công ty con	-	(238.461.370.057)	7.213.456.444	(9.491.237.054)	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	137.000.000.000	(378.662.101.944)	-	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	(210.000.000.000)	6.900.833.333	(9.759.166.666)	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	409.978.240.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	136.659.410.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 vay và thu cổ tức:*

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đi vay</i>	<i>Đi vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả/ trả trước</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(213.170.400.000)	8.058.541.666.667	(733.709.733.081)	1.275.731.419.183	-	-
Warburg Pincus	Cổ đồng	-	-	(32.082.027.269)	32.082.027.269	-	-
Credit Suisse AG, Singapore Branch	Cổ đồng	-	-	(10.694.009.090)	10.694.009.090	-	-
Công ty Starbowl	Công ty con (trước đây)	-	45.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết	-	-	-	-	260.000.000.000	(260.000.000.000)
Công ty Newcosc	Công ty con (trước đây)	-	-	-	-	7.931.226.532	(7.931.226.533)
Công ty Metropolis	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	-	-	-	-	42.014.096.528	(42.014.096.528)

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đi vay</i>	<i>Đi vay đã trả</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả/ trả trước</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(4.922.000.000.000)	1.600.000.000.000	(761.910.715.712)	336.205.520.892	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(258.000.000.000)	258.000.000.000	(1.849.750.001)	1.849.750.001	-	-
Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	(30.000.000.000)	30.000.000.000	(1.608.249.999)	1.608.249.999	-	(33.700.000.000)
Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City	Công ty con	(90.000.000.000)	90.000.000.000	(367.500.000)	367.500.000	-	-
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(297.000.000.000)	297.000.000.000	-	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đồng	-	-	(28.638.750.000)	28.638.750.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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 2016, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 11%/năm đến 13%/năm (năm 2015: 7%/năm đến 13%/năm). Đồng thời, Công ty đã đi vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8,75%/năm đến 9,75%/năm (năm 2015: 7%/năm đến 16,47%/năm).

Các nghiệp vụ mua, bán hàng hóa và dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

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 2015: 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 công nợ với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)</i>				
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	22.450.306.466	43.511.390.532
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phí dịch vụ phải thu	13.979.376.537	4.855.067.168
Các bên liên quan khác		Phí dịch vụ phải thu	16.670.170.759	6.452.170.621
			<u>53.099.853.762</u>	<u>54.818.628.321</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước theo hợp đồng xây dựng	-	439.214.722.720
			-	<u>439.214.722.720</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản công nợ với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 6)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	165.088.986.522 1.162.024.371 6.000.000	150.455.176.487 207.940.592 7.220.406.871	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu	24.211.758.060 8.099.857.901	179.362.194.452 6.272.133.385	
Công ty Suối Hoa	Công ty con	Lãi vay phải thu Phải thu khác	8.535.022.222 -	- 107.720.000.000	
Công ty Metropolis	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu	- -	6.870.613.581 46.654.520.522	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hệ phải thu	49.046.779.252 1.810.649.140	13.643.757.012 3.272.020.793	
Công ty Starbowl	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	Chi hệ phải thu	-	37.928.104.600	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi tiền tạm ứng phải thu Chi hệ phải thu	106.652.089.261 -	95.421.772.985 2.342.278.158	
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	14.697.643.250	14.690.469.775	
			379.310.809.979	672.061.389.213	
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 9)					
Credit Suisse	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	5.591.859.743	6.013.829.358	
Warburg Pincus	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	16.775.579.228	18.041.488.075	
			22.367.438.971	24.055.317.433	
<i>Tài sản ngắn hạn và dài hạn khác</i> (Thuyết minh số 10)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	-	810.514.542.712	
Credit Suisse	Cổ đồng	Tạm ứng cổ tức	-	68.873.894.783	
Warburg Pincus	Cổ đồng	Tạm ứng cổ tức	-	206.621.684.350	
			-	1.086.010.121.845	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản công nợ với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	16.980.968.689	38.235.923.770
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả khác	1.444.832.803	14.074.314.614
Công ty Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ căn hộ phải trả	2.186.823.183	17.725.428.268
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes ("Công ty Quản lý BĐS Vinhomes")	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước đây)	Phí dịch vụ căn hộ phải trả	-	14.950.138.720
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ xây dựng phải trả	124.563.297.096	-
Các bên liên quan khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	255.769.459	18.490.643.061
			145.431.691.230	103.476.448.433
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	11.475.639.202	553.497.325.304
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước đây)	Phí dịch vụ căn hộ phải trả	-	70.431.827.118
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả	81.925.200	-
Các bên liên quan khác	Các công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả khác	5.491.321.541	10.470.627.702
			17.048.885.943	634.399.780.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản công nợ với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	108.093.351.115	27.091.006.073
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung Phải trả khác	12.757.130.504 467.926.025	34.437.144.429 -
Công ty Metropolis	Công ty con (trước thời điểm chuyển nhượng)	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	-	10.410.129.877
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	-	25.495.090.888
Công ty Vin Tây	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	Phải trả quản lý dòng tiền tập trung	-	5.297.288.921
			121.318.407.644	102.730.660.188

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 2016:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	2.596.727.321.576	Từ 11% đến 11,5%	Từ tháng 4 đến tháng 12 năm 2017
Công ty An Phong	Công ty con	155.300.000.000	11,5%	Từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2017
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	4.880.429.318.039	Từ 11% đến 11,5%	Từ tháng 3 đến tháng 11 năm 2017
		7.632.456.639.615		

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 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	450.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2016
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	50.000.000.000	11%	Tháng 11 năm 2016
Công ty Ngôi Sao Xanh	Công ty con	384.000.000.000	11%	Tháng 12 năm 2016
Công ty An Phong	Công ty con	60.000.000.000	11%	Tháng 12 năm 2016
		944.000.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 2016:

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

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 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	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 (trước thời điểm chuyển nhượng)	76.980.555.556	11%	Tháng 11 năm 2017
Công ty Vin Tây	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	109.000.000.000	11%	Từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2017
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con (trước thời điểm sáp nhập)	31.000.000.000	11%	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2017
		<u>5.780.977.190.275</u>		

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1):

Chi tiết các khoản đi 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 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Công ty Starbowl	Công ty con	45.000.000.000	7%	Tháng 10 năm 2016
		<u>45.000.000.000</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vay và nợ dài hạn (Thuyết minh số 20.2):

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%	Tháng 12 năm 2018
Credit Suisse	Cổ đông	113.950.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông	341.850.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
		1.518.970.400.000		

Chi tiết các khoản đi 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 VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	4.218.600.000.000	16,47%	Tháng 5 năm 2018
		4.339.941.666.667	9,28%	Tháng 12 năm 2018
		350.000.000.000	9,28%	Tháng 12 năm 2018
Credit Suisse	Cổ đông	112.250.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông	336.750.000.000	8,75%	Tháng 1 năm 2019
		9.357.541.666.667		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	9.241.872.488	5.215.248.096
TỔNG CỘNG	9.241.872.488	5.215.248.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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 2016 ước tính là 41 tỷ VND.

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

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng diện tích trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	219.631.457.032	206.187.410.650
Trên 1-5 năm	519.633.892.806	672.483.926.835
Trên 5 năm	291.423.903.403	396.915.142.515
TỔNG CỘNG	1.030.689.253.241	1.275.586.480.000

Các 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. Số tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.598.123.222	2.880.000.000
Trên 1-5 năm	30.392.492.888	11.520.000.000
Trên 5 năm	459.688.942.988	106.993.990.000
TỔNG CỘNG	497.679.559.098	121.393.990.000

31. 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, chi tiết như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Đã được trình bày trước đây)		Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Được phân loại lại)
		Phân loại lại		
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1) 213.696.398.580	22.517.893.320	236.214.291.900
136	Phải thu ngắn hạn khác	(1) 1.087.889.373.961	(22.517.893.320)	1.065.371.480.641
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(2) 142.131.626.184	795.901.140.000	938.032.766.184
319	Phải trả ngắn hạn khác	(2) 1.258.118.689.046	(795.901.140.000)	462.217.549.046

- (1) Phân loại Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ Phải thu ngắn hạn khác sang Phải thu ngắn hạn khách hàng một khoản là 22.517.893.320 VND;
- (2) Phân loại Phải trả tiền mua cổ phần từ Phải trả ngắn hạn khác sang Phải trả người bán ngắn hạn một khoản là 795.901.140.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


Không có sự kiện nào 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 Thanh Huyền
Người lập



Đoàn Thị Bích Ngọc
Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thoa
Giám đốc Tài chính



Ngày 30 tháng 3 năm 2017