

Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 58

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 TP 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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP 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 Perlman	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 của 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Giám đốc:

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 Tel : + 84 4 3831 5100
8th Floor, CornerStone Building Fax: + 84 4 3831 5090
16 Phan Chu Trinh Street ey.com
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Số tham chiếu: 61032954/18490473-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail (“Công ty”) và các công ty con được lập ngày 30 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.386.780.683.535	5.681.560.974.469
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.697.770.643.584	396.464.888.952
111	1. Tiền		396.770.643.584	386.739.888.952
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.301.000.000.000	9.725.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.339.978.283.431	1.937.742.400.942
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	829.118.701.188	606.106.814.826
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	112.430.599.662	523.475.630.758
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.460.532.042.477	840.289.725.995
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7, 8	(62.103.059.896)	(32.129.770.637)
140	III. Hàng tồn kho	9	682.802.020.831	1.483.175.625.986
141	1. Hàng tồn kho		682.802.020.831	1.483.175.625.986
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.666.229.735.689	1.864.178.058.589
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	134.128.817.640	185.387.335.646
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		53.325.440.560	134.706.074.199
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	7.316.363.452	535.475.282
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.471.459.114.037	1.543.549.173.462

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		26.912.369.073.413	30.279.826.098.178
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.621.206.138.153	2.618.818.165.548
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	34	2.613.600.000.000	2.613.600.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác		7.606.138.153	5.218.165.548
220	II. Tài sản cố định		399.239.509.059	44.678.856.460
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	363.124.554.561	32.251.976.018
222	Nguyên giá		402.892.898.032	56.476.687.298
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.768.343.471)	(24.224.711.280)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	36.114.954.498	12.426.880.442
228	Nguyên giá		42.542.425.931	15.228.071.386
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.427.471.433)	(2.801.190.944)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	16.578.695.771.664	15.319.549.018.577
231	1. Nguyên giá		18.069.982.739.440	16.250.977.235.642
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.491.286.967.776)	(931.428.217.065)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.469.550.325.308	6.365.666.314.697
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.469.550.325.308	6.365.666.314.697
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	4.029.021.936.688	3.654.451.948.540
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	17.1	4.029.021.936.688	3.648.451.948.540
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	-	6.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.814.655.392.541	2.276.661.794.356
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.188.074.653.966	74.832.002.599
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	2.051.566.120	2.859.544.995
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	-	1.501.848.360.000
269	4. Lợi thế thương mại	18	624.529.172.455	697.121.886.762
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		34.299.149.756.948	35.961.387.072.647

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.615.764.625.070	21.077.365.567.707
310	I. Nợ ngắn hạn		2.732.786.353.833	6.266.932.342.600
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	453.462.128.499	1.596.084.590.481
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.001.726.658.662	1.326.720.923.405
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	69.898.475.574	467.420.911.887
314	4. Phải trả người lao động		7.159.513.795	576.326.060
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	402.781.158.360	1.205.180.589.328
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	36.729.973.600	36.465.395.891
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	749.123.204.412	1.304.822.095.767
320	8. Vay ngắn hạn	25.1	6.470.632.184	326.765.352.277
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.538.451.243	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.896.157.504	2.896.157.504
330	II. Nợ dài hạn		6.882.978.271.237	14.810.433.225.107
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	92.194.087.312	78.698.524.146
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	551.324.610.424	449.722.489.994
338	3. Vay và nợ dài hạn	25.2	5.954.349.028.639	13.913.221.946.003
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	283.419.944.863	361.549.589.966
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.690.599.999	7.240.674.998
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		24.683.385.131.878	14.884.021.504.940
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	24.683.385.131.878	14.884.021.504.940
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		21.091.724.950.000	14.172.245.470.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		15.166.399.400.000	8.246.919.920.000
411b	- Cổ phiếu 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
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(58.419.891.967)	28.460.061.494
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.831.051.293.949	511.872.577.344
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ) lũy kế đến cuối năm trước		198.191.335.424	(131.836.480.829)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.632.859.958.525	643.709.058.173
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26.1	30.536.517.227	73.245.698.413
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		34.299.149.756.948	35.961.387.072.647

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 HỢP NHẤT
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	27.1	6.385.888.582.258	5.958.136.734.179
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	6.385.888.582.258	5.958.136.734.179
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(3.743.479.589.189)	(3.951.189.054.513)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.642.408.993.069	2.006.947.679.666
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	1.244.117.630.752	739.985.514.485
22	7. Chi phí tài chính	29	(1.261.481.289.086)	(1.272.806.139.843)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.252.384.236.423)	(1.248.473.410.725)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	783.710.842.475	225.007.516.703
25	9. Chi phí bán hàng	30	(349.177.097.740)	(176.174.313.027)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(327.314.727.992)	(227.080.836.092)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.732.264.351.478	1.295.879.421.892
31	12. Thu nhập khác	32	47.317.425.597	163.571.669.267
32	13. Chi phí khác	32	(191.624.102.283)	(132.592.721.819)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	32	(144.306.676.686)	30.978.947.448
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.587.957.674.792	1.326.858.369.340
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(225.631.825.603)	(226.581.427.217)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	77.321.666.228	(10.378.573.193)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.439.647.515.417	1.089.898.368.930
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		2.436.561.458.525	1.089.883.818.132
62	20. Lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông không kiểm soát		3.086.056.892	14.550.798

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 HỢP NHẤT
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	Lợi nhuận kế toán trước thuế		2.587.957.674.792	1.326.858.369.340
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	35	736.862.688.827	316.393.732.182
03	Các khoản dự phòng		32.511.740.503	21.117.837.451
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		6.800.000.000	20.405.107.410
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	35	(2.028.977.206.756)	(962.271.412.993)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	1.252.384.236.423	1.248.473.410.725
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.587.539.133.789	1.970.977.044.115
09	Giảm các khoản phải thu		620.413.411.586	413.348.273.987
10	Giảm hàng tồn kho		1.361.969.841.575	735.577.161.434
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.892.289.303.292)	(3.114.901.527.812)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.040.744.181.058)	(27.277.361.402)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.807.084.150.688)	(1.374.139.729.334)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(313.737.922.111)	(191.131.293.554)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(483.933.170.199)	(1.587.547.432.566)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	35	(1.458.764.059.417)	(2.946.355.253.193)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.067.949.805	25.209.521.377
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(395.744.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		159.000.000.000	2.901.276.682.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	35	(680.354.867.382)	(4.930.493.148.143)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	35	3.858.189.859.192	605.302.896.515
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		682.909.048.965	512.952.668.024
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.563.047.931.163	(4.227.850.633.420)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		5.133.054.044.980	2.152.567.470.000
33	Tiền thu từ đi vay		213.170.400.000	9.672.445.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(5.320.331.951.312)	(6.145.931.011.836)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(803.701.500.000)	(546.637.650.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(777.809.006.332)	5.132.443.808.164

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
50	Tăng/(giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.301.305.754.632	(682.954.257.822)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		396.464.888.952	1.079.419.146.774
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	1.697.770.643.584	396.464.888.952



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 HỢP NHẤT

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 TP 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 thông thường 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 Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP 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
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 (“Công ty 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 HỢP NHẤT (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 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm bất động sản để bán (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu dự phòng không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 và các công ty con là bên đi thuê

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	8 - 15 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép từ 30 năm đến 48 năm.

Công ty và các công ty con không trích hao mòn đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

3.9 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 và các công ty con.

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

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

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

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

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 hợp nhất 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, tiền thuê mặt bằng trả trước theo hợp đồng thuê hoạt động, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp cùng dưới sự kiểm soát chung.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 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 hợp nhất.

Dự phòng chi phí bảo hành cho căn hộ và biệt thự

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

3.15 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 và các công ty con (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 và các công ty con dự kiến giao dịch.
- ▶ 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 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 và các công ty con thường xuyên có giao dịch;
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và các công ty con thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 và các công ty con với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 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; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

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

4. CÁC GIAO DỊCH CHUYỂN NHƯỢNG VÀ MẤT KIỂM SOÁT TRONG CÔNG TY CON

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

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis ("Công ty Metropolis")

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis, một công ty con hiện hữu, cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 979 tỷ VND. Trước đó, theo Quyết định số 07/2016/QĐ-CSH-VCR của chủ sở hữu Công ty lập ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty Metropolis đã được chia tách thành Công ty Metropolis (công ty bị tách) và Công ty Newcosc (công ty được tách), trong đó Công ty Metropolis sở hữu cấu phần chung cư trong một dự án bất động sản phức hợp đang được phát triển bởi Công ty Metropolis trước khi bị tách.

Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 165 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 27.2).

Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Ngôi sao xanh ("Công ty Ngôi Sao Xanh")

Trong năm 2016, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Ngôi Sao Xanh, một công ty con hiện hữu, cho Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce") và một số đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 3.280 tỷ VND. Công ty Ngôi Sao Xanh là công ty con sở hữu một dự án dự án bất động sản phức hợp.

Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 454 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 27.2).

4.2 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh cho Công ty An Phong

Trong năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty An Phong. Đây là công ty hoạt động trong lĩnh vực bán lẻ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty An Phong tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty An Phong. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được ước tính tạm thời là 1.835 tỷ VND.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá phí tại ngày mua và điều chỉnh kế toán tạm thời cho giao dịch mua Công ty An Phong trên cơ sở hồi tố như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Giá phí hợp nhất kinh doanh	1.834.593.000.000	51.603.290.000	1.886.196.290.000
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 18)	430.945.032.718	51.603.290.000	482.548.322.718



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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	426.423.362	382.428.492
Tiền gửi ngân hàng	396.344.220.222	386.357.460.460
Các khoản tương đương tiền	1.301.000.000.000	9.725.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.697.770.643.584</u>	<u>396.464.888.952</u>

Các khoản tương đương tiền cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam với kỳ hạn dưới 3 tháng và được hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 4%/năm đến 5%/năm).

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

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>(Phân loại lại)</i>
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	398.616.093.134	29.376.903.500
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	257.997.206.848	265.610.935.734
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	158.798.483.570	163.822.033.997
Phải thu từ bán hàng hóa	-	122.624.838.606
Phải thu khác	13.706.917.636	24.672.102.989
TỔNG CỘNG	<u>829.118.701.188</u>	<u>606.106.814.826</u>

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	750.866.776.432	452.514.661.935
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 34)</i>	78.251.924.756	153.592.152.891
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(38.610.447.594)	(25.783.841.870)

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu

<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	121.657.981.787	121.657.981.787
<i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp</i>	331.000.000.000	-

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước cho người bán	86.593.026.069	82.442.014.060
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	25.837.573.593	441.033.616.698
TỔNG CỘNG	<u>112.430.599.662</u>	<u>523.475.630.758</u>

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Phân loại lại)</i>
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	1.500.000.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và cho vay	639.420.892.966	437.630.857.792
Chi hộ phải thu	77.203.545.610	128.180.784.882
Phải thu đặt cọc mua cổ phần của công ty con	79.677.103.485	94.697.103.485
Phải thu chủ sở hữu cũ của công ty con	4.599.639.475	125.582.843.438
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án và thực hiện hợp đồng	73.944.329.170	-
Phải thu ngắn hạn khác	85.686.531.771	54.198.136.398
TỔNG CỘNG	2.460.532.042.477	840.289.725.995
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(23.492.612.302)	(6.345.928.767)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ khách hàng</i>	<i>2.070.171.423.563</i>	<i>574.332.493.888</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>390.360.618.914</i>	<i>265.957.232.107</i>

(i) Khoản phải thu tiền đặt cọc 1.500 tỷ VND 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 VND này.

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty và các công ty con chủ yếu bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại	93.360.709.267	54.750.261.673	174.343.316.172	148.559.474.302
Tổng giá trị các khoản phải thu khác	110.176.595.300	86.683.982.998	133.458.212.656	127.112.283.889
TỔNG CỘNG	203.537.304.567	141.434.244.671	307.801.528.828	275.671.758.191

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

<i>Công ty Cổ phần Đại dương Thăng Long</i>	79.677.103.485	79.677.103.485	94.697.103.485	94.697.103.485
<i>Công ty Cổ phần BSC Việt Nam</i>	28.052.522.215	6.052.522.215	24.501.238.357	24.501.238.357
<i>Công ty Cổ phần Đầu bếp Hoàng Gia</i>	22.185.202.163	10.048.211.073	24.709.383.683	15.894.791.786

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng dở dang	541.519.759.031	1.452.532.616.352
Thành phẩm bất động sản	133.183.518.670	25.437.231.395
Công cụ, dụng cụ	8.049.467.619	153.828.563
Hàng tồn kho khác	49.275.511	5.051.949.676
TỔNG CỘNG	<u>682.802.020.831</u>	<u>1.483.175.625.986</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí môi giới bán hàng liên quan đến bất động sản chưa bàn giao	28.211.584.556	129.436.282.103
Chi phí lãi vay trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	22.367.438.971	23.446.929.828
Chi phí đầu tư các dự án	17.649.087.093	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	14.733.341.776	13.096.751.582
Chi phí sửa chữa lớn	11.072.239.441	7.481.374.232
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.095.125.803	11.925.997.901
TỔNG CỘNG	<u>134.128.817.640</u>	<u>185.387.335.646</u>
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng trả trước (i)	1.117.445.762.026	-
Công cụ, dụng cụ	24.331.629.643	15.508.616.737
Tiền thuê đất trả trước	18.782.204.774	24.168.155.803
Chi phí hoa hồng môi giới	14.821.843.285	16.146.019.041
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.693.214.238	19.009.211.018
TỔNG CỘNG	<u>1.188.074.653.966</u>	<u>74.832.002.599</u>

(i) Đây là các khoản tiền thuê trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái ("Công ty Sinh Thái"), một công ty trong cùng Tập đoàn, theo các hợp đồng thuê mặt bằng trung tâm thương mại dưới hình thức thuê hoạt động.

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

11. 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)	1.471.459.114.037	1.264.976.298.547
Tài sản ngắn hạn khác	-	278.572.874.915
TỔNG CỘNG	<u>1.471.459.114.037</u>	<u>1.543.549.173.462</u>
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.500.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	-	1.848.360.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>1.501.848.360.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đặt cọc và ứng trước cho các bên khác</i>	<i>520.977.385.226</i>	<i>1.956.310.115.835</i>
<i>Đặt cọc và ứng trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>950.481.728.811</i>	<i>1.089.087.417.627</i>

(i) Số dư cuối năm bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 683 tỷ VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, để tham gia đầu tư một dự án bất động sản ở TP Cần Thơ;
- ▶ Khoản đặt cọc 389 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp để tham gia đầu tư một dự án bất động sản ở TP Hà Nội;
- ▶ Các khoản đặt cọc khác cho mục đích đầu tư một số dự án bất động sản với số tiền là 399 tỷ VND.

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	18.231.699.398	34.192.245.361	1.623.240.848	2.056.297.191	373.204.500	56.476.687.298
- Mua trong năm	15.026.091.900	113.374.659.820	2.218.320.209	8.995.330.556	812.886.914	140.427.289.399
- Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	211.559.372.720	11.074.831.707	-	-	-	222.634.204.427
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.645.283.092)	-	-	-	(16.645.283.092)
Số dư cuối năm	<u>244.817.164.018</u>	<u>141.996.453.796</u>	<u>3.841.561.057</u>	<u>11.051.627.747</u>	<u>1.186.091.414</u>	<u>402.892.898.032</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	3.387.513.795	20.290.433.726	250.273.245	217.447.038	79.043.476	24.224.711.280
- Khấu hao trong năm	2.906.984.487	13.028.803.908	605.017.681	1.824.363.592	685.084.293	19.050.253.961
- Phân loại lại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	8.555.643.816	4.583.017.506	-	-	-	13.138.661.322
- Thanh lý, nhượng bán	-	(16.645.283.092)	-	-	-	(16.645.283.092)
Số dư cuối năm	<u>14.850.142.098</u>	<u>21.256.972.048</u>	<u>855.290.926</u>	<u>2.041.810.630</u>	<u>764.127.769</u>	<u>39.768.343.471</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	<u>14.844.185.603</u>	<u>13.901.811.635</u>	<u>1.372.967.603</u>	<u>1.838.850.153</u>	<u>294.161.024</u>	<u>32.251.976.018</u>
Số dư cuối năm	<u>229.967.021.920</u>	<u>120.739.481.748</u>	<u>2.986.270.131</u>	<u>9.009.817.117</u>	<u>421.963.645</u>	<u>363.124.554.561</u>

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số dư đầu năm	15.228.071.386
Tăng do mua mới	<u>27.314.354.545</u>
Số dư cuối năm	<u><u>42.542.425.931</u></u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số dư đầu năm	2.801.190.944
Hao mòn trong năm	<u>3.626.280.489</u>
Số dư cuối năm	<u><u>6.427.471.433</u></u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu năm	<u>12.426.880.442</u>
Số dư cuối năm	<u><u>36.114.954.498</u></u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	3.464.309.568.773	10.260.824.354.150	2.525.843.312.719	16.250.977.235.642
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.696.668.074.486	800.427.364.127	250.522.842.752	2.747.618.281.365
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	(68.364.068.468)	(316.570.686.146)	(134.157.525.870)	(519.092.280.484)
- Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	(1.932.757.302)	(209.626.615.418)	(11.074.831.707)	(222.634.204.427)
- Giảm do quyết toán hợp đồng	-	(180.098.972.766)	(6.787.319.890)	(186.886.292.656)
Số dư cuối năm	<u>5.090.680.817.489</u>	<u>10.354.955.443.947</u>	<u>2.624.346.478.004</u>	<u>18.069.982.739.440</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	157.742.973.860	388.458.769.177	385.226.474.028	931.428.217.065
- Khấu hao trong năm	129.501.873.803	225.439.983.078	286.651.583.189	641.593.440.070
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	-	(26.272.030.944)	(42.323.997.093)	(68.596.028.037)
- Phân loại lại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	-	(8.555.643.816)	(4.583.017.506)	(13.138.661.322)
Số dư cuối năm	<u>287.244.847.663</u>	<u>579.071.077.495</u>	<u>624.971.042.618</u>	<u>1.491.286.967.776</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	<u>3.306.566.594.913</u>	<u>9.872.365.584.973</u>	<u>2.140.616.838.691</u>	<u>15.319.549.018.577</u>
Số dư cuối năm	<u>4.803.435.969.826</u>	<u>9.775.884.366.452</u>	<u>1.999.375.435.386</u>	<u>16.578.695.771.664</u>

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư theo các báo cáo dự thảo của đơn vị định giá độc lập như sau:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Tỷ VND</i>
Hệ thống TTTM Vincom Center	13.001
Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall	10.617
Hệ thống TTTM Vincom Plaza	4.416
Các bất động sản đầu tư khác	283

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

- ▶ Tài sản gắn liền với đất là một phần Trung tâm thương mại (bao gồm một phần tầng hầm) tại Tòa tháp A & B tại số 191, phố Bà Triệu, và Tòa tháp C tại số 114, đường Mai Hắc Đế, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội và toàn bộ các công trình xây dựng, tài sản gắn liền với đất của công trình Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho trái phiếu do Công ty phát hành (Thuyết minh số 25);
- ▶ Một phần tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Center Đồng Khởi tại số 72, đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, phát hành; và
- ▶ Một phần tài sản gắn liền với đất của khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City tại số 72, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, đang được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc TP Hoàng Gia (“Công ty Hoàng Gia”), một công ty trong cùng Tập đoàn, phát hành; và
- ▶ Quyền sở hữu công trình trên đất của khu TTTM Maximark quận 2, TP Hồ Chí Minh đang được dùng làm tài sản thế chấp cho một khoản vay của Công ty An Phong, công ty con (Thuyết minh số 25).

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

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là khoảng 15,2 tỷ VND (năm 2015: 376 tỷ VND). 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 và các công ty con.

Chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 12,10% (2015: 12,19%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chung chưa trả trong quá trình đầu tư xây dựng của Công ty và các công ty con.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Star	423.119.239.394	3.014.105.136.978
Dự án Vincom Bắc Ninh	292.944.453.570	261.266.168.755
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	139.556.964.057	3.803.359.719
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	115.769.011.486	14.724.622.974
Dự án TTTM Nam Long	130.000.000.000	-
Dự án Vincom Plaza Vĩnh Long	109.598.826.874	2.130.059.536
Dự án Vincom Maximark Biên Hòa	107.726.159.177	100.694.000.000
Dự án Vincom Plaza Tuy Hòa	58.746.857.709	6.567.000.000
Dự án Vincom Mega Mall Thảo Điền	-	1.512.611.165.827
Dự án Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	-	548.136.711.072
Dự án Vincom Plaza Gò Vấp	-	490.336.000.000
Dự án Vincom Plaza Buon Ma Thuot	-	172.218.535.702
Dự án Vincom Quận 2	-	64.575.500.000
Dự án Condotel Riverfront Đà Nẵng	-	59.240.477.339
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	28.228.070.000
Các dự án khác	92.088.813.041	87.029.506.795
TỔNG CỘNG	<u>1.469.550.325.308</u>	<u>6.365.666.314.697</u>

17. 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>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	4.029.021.936.688	3.648.451.948.540
Đầu tư dài hạn khác	17.2	-	6.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>4.029.021.936.688</u>	<u>3.654.451.948.540</u>

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở chính ở số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP 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, TP Hồ Chí Minh.

Đơn vị tính: VND

Công ty Tân Liên Phát	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.648.451.948.540	3.336.564.478.376
Lợi nhuận được chia	783.710.842.475	225.007.516.703
Chênh lệch từ giao dịch bên liên kết mua công ty con đồng kiểm soát	-	86.879.953.461
Chênh lệch từ giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con không thay đổi quyền kiểm soát của bên liên kết	(56.260.900.865)	-
Giao dịch bán công ty con mất quyền kiểm soát của bên liên kết (*)	(86.879.953.462)	-
Cổ tức được chia trong năm	(260.000.000.000)	-
Số cuối năm	4.029.021.936.688	3.648.451.948.540

(*) Trong năm 2016, do kết quả của một số giao dịch tái cấu trúc trong Tập đoàn, tỷ lệ sở hữu của Công ty Tân Liên Phát trong Công ty Vincommerce đã bị giảm và Công ty Vincommerce đã từ công ty con trở thành công ty liên kết của Công ty Tân Liên Phát. Do đó, phần quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh tại ngày mua Công ty Tân Liên Phát được ghi nhận giảm. Theo đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu của Công ty cũng được hạch toán giảm một khoản tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong Công ty Tân Liên Phát (Thuyết minh số 26).

17.2. Đầu tư dài hạn khác

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

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất			Tổng cộng
	Công ty Vincom Long Biên	Công ty Khánh Gia	Công ty An Phong (Trình bày lại)	
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Số dư cuối năm	33.000.000.000	210.288.409.384	482.548.322.718	725.836.732.102
Phân bổ lũy kế:				
Số dư đầu năm	8.760.821.918	12.672.543.857	7.281.479.565	28.714.845.340
Phân bổ trong năm	3.309.041.097	21.028.840.938	48.254.832.272	72.592.714.307
Số dư cuối năm	12.069.863.015	33.701.384.795	55.536.311.837	101.307.559.647
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	24.239.178.082	197.615.865.527	475.266.843.153	697.121.886.762
Số dư cuối năm	20.930.136.985	176.587.024.589	427.012.010.881	624.529.172.455

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Phân loại lại)
Phải trả ngắn hạn cho người bán	188.766.034.649	1.038.589.591.954
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	264.696.093.850	557.494.998.527
TỔNG CỘNG	453.462.128.499	1.596.084.590.481
<i>Trong đó:</i>		
Chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm trên 10% tổng phải trả:		
<i>Phải trả Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 1 ("Công ty Xây dựng Vincom 1")</i>	197.111.938.285	391.054.008.240
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long</i>	71.025.000.000	-
<i>Phải trả cổ đông cũ của công ty con để mua cổ phần</i>	4.599.639.475	667.500.151.363

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	902.191.454.893	1.307.409.134.389
Trả trước từ khách thuê mặt bằng trung tâm thương mại	99.535.203.769	16.424.072.596
Trả trước từ người mua khác	-	2.887.716.420
TỔNG CỘNG	1.001.726.658.662	1.326.720.923.405
<i>Trong đó:</i>		
Trả trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	49.322.267.498	5.810.701.622
Trả trước từ người mua khác	952.404.391.164	1.320.910.221.783

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.142.223.411	238.912.203.230	(313.737.922.111)	26.316.504.530
Thuế giá trị gia tăng	194.289.546.845	229.320.888.144	(414.704.328.613)	8.906.106.376
Tiền sử dụng đất	170.609.765.249	218.919.890.614	(356.554.426.096)	32.975.229.767
Thuế thu nhập cá nhân	1.379.376.382	20.266.621.839	(19.945.363.320)	1.700.634.901
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	1.458.341.444	(1.458.341.444)	-
TỔNG CỘNG	467.420.911.887	708.877.945.271	(1.106.400.381.584)	69.898.475.574
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	4.468.635.872	-	4.468.635.872
Thuế khác	535.475.282	2.312.252.298	-	2.847.727.580
TỔNG CỘNG	535.475.282	6.780.888.170	-	7.316.363.452

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	60.508.494.372	605.146.727.865
Chi phí xây dựng trích trước	211.709.597.709	469.197.009.915
Các khoản chi phí phải trả khác	130.563.066.279	130.836.851.548
TỔNG CỘNG	402.781.158.360	1.205.180.589.328
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả cho các bên khác	357.005.535.838	433.287.624.659
Chi phí phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	45.775.622.522	771.892.964.669

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

23. 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 thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn liên quan đến các dự án bất động sản	407.427.912.627	951.222.126.749
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	166.011.036.845	195.606.168.581
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng bất động sản	67.508.671.879	67.508.671.879
Quỹ bảo trì	56.234.288.876	7.852.651.903
Phải trả khác	51.941.294.185	82.632.476.655
	<u>749.123.204.412</u>	<u>1.304.822.095.767</u>
Dài hạn		
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng	717.335.647.269	645.328.658.575
Đặt cọc thuê văn phòng và quầy hàng phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới	(166.011.036.845)	(195.606.168.581)
	<u>551.324.610.424</u>	<u>449.722.489.994</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.300.447.814.836</u>	<u>1.754.544.585.761</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	1.233.482.951.412	1.657.309.899.292
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	66.964.863.424	97.234.686.469

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	36.729.973.600	36.465.395.891
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	92.194.087.312	78.698.524.146
TỔNG CỘNG	<u>128.924.060.912</u>	<u>115.163.920.037</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	47.319.592.970	59.430.000.000
<i>Doanh thu chưa thực hiện từ các bên khác</i>	81.604.467.942	55.733.920.037

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản tiền nhận trước từ các khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại của Công ty và các công ty con.

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

25. VAY VÀ NỢ

25.1 Vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	24.488.117.484	24.488.117.484	2.549.689.773	(20.567.175.073)	6.470.632.184	6.470.632.184
Vay ngắn hạn ngân hàng	113.577.234.793	113.577.234.793	-	(113.577.234.793)	-	-
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan	188.700.000.000	188.700.000.000	-	(188.700.000.000)	-	-
TỔNG CỘNG	326.765.352.277	326.765.352.277	2.549.689.773	(322.844.409.866)	6.470.632.184	6.470.632.184

25.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu doanh nghiệp	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666	4.783.333.332	-	2.792.824.999.998	2.792.824.999.998
Vay dài hạn ngân hàng	167.638.612.670	167.638.612.670	-	(125.084.984.029)	42.553.628.641	42.553.628.641
Vay chuyển đổi từ các cổ đông	449.000.000.000	449.000.000.000	6.800.000.000	-	455.800.000.000	455.800.000.000
Vay từ các bên liên quan	10.508.541.666.667	10.508.541.666.667	213.170.400.000	(8.058.541.666.667)	2.663.170.400.000	2.663.170.400.000
TỔNG CỘNG	13.913.221.946.003	13.913.221.946.003	224.753.733.332	(8.183.626.650.696)	5.954.349.028.639	5.954.349.028.639

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

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

25.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

25.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Đơn vị tính: VND	
			Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	49.024.260.825			
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	<u>(6.470.632.184)</u>	Tháng 12 năm 2025	7%/năm	(i)
TỔNG CỘNG	<u>42.553.628.641</u>			

(i) Tài sản thế chấp gồm các máy móc thiết bị dùng cho hoạt động kinh doanh thuộc sở hữu của siêu thị Maximark quận 2 và toàn bộ tài sản gắn liền với dự án căn hộ Homyl and 2 tại Lô 29, số 307 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Tây, quận 2, TP Hồ Chí Minh của Công ty An Phong, một công ty con.

25.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp

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%. Giá trị ghi sổ của khoản trái phiếu được trình bày sau khi bù trừ với chi phí phát hành.

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.

25.2.3 Vay chuyển đổi

Đây là các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu 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. Thông tin chi tiết về thời hạn của các khoản vay này được trình bày trong Thuyết minh số 34.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 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>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)</i>	<i>Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>	<i>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước						
Số dư đầu năm	12.010.580.000.000	71.256.000.000	(131.836.480.829)	-	55.997.745.122	12.005.997.264.293
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	1.089.883.818.132	-	14.550.798	1.089.898.368.930
- Vốn cổ phần phát hành thêm	2.152.567.470.000	-	-	-	-	2.152.567.470.000
- Chia cổ tức	-	-	(446.120.191.822)	-	-	(446.120.191.822)
- Mua công ty con mới được đồng kiểm soát	3.098.000.000	6.388.247.691	-	(58.419.891.967)	43.732.284.354	(5.201.359.922)
- Bên liên kết mua công ty con mới được đồng kiểm soát	-	-	-	86.879.953.461	-	86.879.953.461
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	6.000.000.000	20.553.449.998	(54.568.137)	-	(26.498.881.861)	-
Số dư cuối năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940
Năm nay						
Số dư đầu năm	14.172.245.470.000	98.197.697.689	511.872.577.344	28.460.061.494	73.245.698.413	14.884.021.504.940
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	2.436.561.458.525	-	3.086.056.892	2.439.647.515.417
- Vốn 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)
- Giao dịch bán công ty con của bên liên kết (Thuyết minh số 17.1)	-	-	-	(86.879.953.461)	-	(86.879.953.461)
- Giao dịch mua thêm lợi ích trong công ty con của bên liên kết (Thuyết minh số 17.1)	-	-	(56.260.900.865)	-	-	(56.260.900.865)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	6.880.000.000	6.880.000.000
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	18.075.238.078	-	(52.675.238.078)	(34.600.000.000)
Số dư cuối năm	21.091.724.950.000	1.788.492.262.669	1.831.051.293.949	(58.419.891.967)	30.536.517.227	24.683.385.131.878

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tổng cộng</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng cộng</i>	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
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 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 Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (“Công ty Nam Hà Nội”) (iii)	2.353.931.000.000	2.353.931.000.000	-	2.236.080.000.000	2.236.080.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinpearlland (iv)	1.544.917.800.000	1.544.917.800.000	-	-	-	-
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 25.2.3, toàn bộ cổ 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu (tiếp theo)

(iii) 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, một công ty khác trong cùng Tập đoàn góp.

(iv) 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 tăng vốn điều lệ 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 Vinmec, một công ty 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.

26.3 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 dư đầu năm	14.172.245.470.000	12.010.580.000.000
Vốn góp tăng trong năm	6.919.479.480.000	2.161.665.470.000
Số dư 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 giữ cổ phiếu ưu đãi	(1.079.197.079.133)	(446.120.191.822)

26.4 Cổ phiếu

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
Cổ phiếu đăng ký và đã phát hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.516.639.940	15.166.399.400.000	824.691.992	8.246.919.920.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	592.532.555	5.925.325.550.000	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	2.109.172.495	21.091.724.950.000	1.417.224.547	14.172.245.470.000
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.516.639.940	15.166.399.400.000	824.691.992	8.246.919.920.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	592.532.555	5.925.325.550.000	592.532.555	5.925.325.550.000
Tổng cộng	2.109.172.495	21.091.724.950.000	1.417.224.547	14.172.245.470.000

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

27. DOANH THU

27.1 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	6.385.888.582.258	5.958.136.734.179
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.805.358.337.029	2.426.905.155.261
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.556.079.259.305	3.267.051.216.242
Doanh thu bán hàng hóa	-	251.833.870.480
Doanh thu khác	24.450.985.924	12.346.492.196
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.385.888.582.258	5.958.136.734.179
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan	311.464.031.822	543.119.603.622
Doanh thu với các bên khác	6.074.424.550.436	5.415.017.130.557

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	596.899.084.139	739.879.089.732
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (Thuyết minh số 4.1)	618.499.330.337	-
Lãi thu được từ giao dịch hợp tác kinh doanh	27.800.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	919.216.276	106.424.753
TỔNG CỘNG	1.244.117.630.752	739.985.514.485

27.3 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 cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	3.805.358.337.029	2.426.905.155.261
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập trong năm	1.793.994.516.166	1.025.432.527.144

28. 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 cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.793.994.516.166	1.025.432.527.144
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	1.933.141.054.932	2.659.927.203.075
Giá vốn hàng bán	-	254.745.693.862
Giá vốn khác	16.344.018.091	11.083.630.432
TỔNG CỘNG	3.743.479.589.189	3.951.189.054.513

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	1.247.600.903.091	1.221.411.910.726
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.783.333.332	27.061.499.999
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.800.000.000	20.407.988.190
Chi phí tài chính khác	2.297.052.663	3.924.740.928
TỔNG CỘNG	<u>1.261.481.289.086</u>	<u>1.272.806.139.843</u>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	5.151.930.538	3.421.298.949
Chi phí tư vấn, hoa hồng và môi giới	183.461.115.756	30.475.012.284
Chi phí dịch vụ mua ngoài	115.002.805.464	100.025.379.570
Chi phí khác	45.561.245.982	42.252.624.224
	<u>349.177.097.740</u>	<u>176.174.313.027</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	65.432.465.720	18.290.288.991
Chi phí dự phòng	29.973.289.259	25.758.888.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	158.523.574.636	150.020.707.586
Chi phí khác	73.385.398.377	33.010.950.606
	<u>327.314.727.992</u>	<u>227.080.836.092</u>
TỔNG CỘNG	<u>676.491.825.732</u>	<u>403.255.149.119</u>

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân viên	502.810.972.762	324.044.045.109
Chi phí khấu hao và hao mòn	736.862.688.827	443.089.100.409
Chi phí dịch vụ mua ngoài	942.573.317.214	768.005.537.510
Chi phí hình thành bất động sản trong năm	1.132.767.449.777	2.100.535.431.625
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	304.583.381.186	159.378.317.529
TỔNG CỘNG	<u>3.619.597.809.766</u>	<u>3.795.052.432.182</u>

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

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	47.317.425.597	163.571.669.267
Thu nhập từ phạt hợp đồng	31.612.980.627	16.942.413.568
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	126.695.368.227
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	6.044.570.578	417.587.173
Thu nhập khác	9.659.874.392	19.516.300.299
Chi phí khác	191.624.102.283	132.592.721.819
Chi phí bồi thường vi phạm hợp đồng (i)	171.111.490.819	112.878.707.222
Chi phí thanh lý tài sản cố định	3.976.620.773	3.032.780.615
Chi phí khác	16.535.990.691	16.681.233.982
(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>(144.306.676.686)</u>	<u>30.978.947.448</u>

(i) Chi phí năm nay chủ yếu bao gồm khoản bồi thường 140 tỷ VND liên quan đến việc tất toán trước thời hạn khoản vay từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	225.631.825.603	226.581.427.217
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(77.321.666.228)</u>	<u>10.378.573.193</u>
TỔNG CỘNG	<u>148.310.159.375</u>	<u>236.960.000.410</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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 (Trình bày lại)</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.587.957.674.792	1.326.858.369.340
Thuế TNDN tính theo thuế suất của Công ty và các công ty con	517.591.534.958	291.908.841.255
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	-	(732.005.790)
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	14.518.542.861	5.115.885.153
Chênh lệch giá vốn báo cáo riêng và báo cáo hợp nhất	7.747.787.411	29.117.155.521
Các khoản tăng khác	6.976.166.542	(882.465.143)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Chênh lệch (lãi)/lỗ từ việc thanh lý công ty con và mất quyền kiểm soát trên báo cáo tài chính hợp nhất so với báo cáo tài chính riêng	(61.603.001.995)	-
Phân bổ lỗ từ sáp nhập các công ty con	(24.281.332.707)	(20.512.810.809)
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(27.872.981.010)
Phần lãi trong công ty liên kết	(156.742.168.495)	(49.501.653.675)
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(63.860.783.413)	-
Thu nhập từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	(5.560.000.000)	-
Lỗ tính thuế của Công ty và các công ty con	-	14.006.896.444
Lỗ năm trước chuyển sang	(94.859.977.795)	(3.201.724.495)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong những năm trước	8.383.392.008	(485.137.041)
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	148.310.159.375	236.960.000.410

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	2.051.566.120	982.854.557	1.068.711.563	(491.427.278)
Chênh lệch khác	-	1.876.690.438	(1.876.690.438)	1.876.690.436
Tổng cộng	2.051.566.120	2.859.544.995		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty Starbowl	(41.649.016.587)	(105.509.800.000)	63.860.783.413	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty An Phong	(231.135.395.575)	(244.275.953.616)	13.140.558.041	-
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản thuần của công ty con khi sáp nhập	(10.635.532.701)	(11.763.836.350)	1.128.303.649	(11.763.836.351)
Tổng cộng	(283.419.944.863)	(361.549.589.966)		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại			77.321.666.228	(10.378.573.193)

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 277.364.128.314 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 277.364.128.314 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2016 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả</i>	<i>Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ</i>	<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu</i>	<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu</i>	<i>Cổ tức phải thu</i>	<i>Cổ tức đã thu</i>	<i>Hoàn ứng từ nhà cung cấp</i>	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	(1.120.505.573.204)	1.034.983.429.799	-	-	-	-	(425.857.065.548)	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS") Tập đoàn	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	52.941.699.809	(26.960.057.749)	-	-	-	
Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(138.688.947.710)	170.550.143.656	-	-	-	-	-	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF ("Công ty BFF")	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	52.859.646.139	(26.999.253.017)	-	-	-	
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	(129.804.485.799)	131.390.499.919	205.662.685.874	(307.966.229.670)	-	-	-	
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Vincom ("Công ty Bảo vệ Vincom")	Công ty trong cùng Tập đoàn	(25.121.481.418)	20.225.204.218	-	-	-	-	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết	-	-	-	-	-260.000.000.000	(260.000.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland")	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	187.158.927.951	(201.146.426.775)	-	-	-	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</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 trả</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	463.023.919.095	(350.232.050.000)	(213.170.400.000)	8.247.241.666.667	(947.141.708.079)	1.493.823.585.851	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	(32.082.027.269)	32.082.027.269	(602.776.400.000)	602.776.400.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	-	-	(200.925.100.000)	200.925.100.000

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 2016 bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>	<i>Hoàn trả tiền đặt cọc thuê TTTM</i>	<i>Nhận góp vốn</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	183.960.694.445	450.644.561.887	(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)

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

Đơn vị tính: VND

<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</i>	<i>Cho vay Thu hồi gốc cho vay</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	(5.110.700.000.000)	1.600.000.000.000	(953.454.789.304)	523.613.590.413	- (894.987.500.000)	419.775.178.319	(369.602.951.137)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	270.000.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	210.000.000.000 (1.780.545.182.000)	-	-
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	-	97.318.672.595	(9.474.646.935)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nhận vốn góp</i>	<i>Cổ tức đã trả</i>	<i>Hoàn trả tiền đặt cọc thuê TTTM</i>	<i>Thu hộ phải trả</i>	<i>Thu hộ đã trả</i>	<i>Bồi thường thanh lý hợp đồng phải trả</i>	<i>Bồi thường thanh lý hợp đồng đã trả</i>
Warburg Pincus	Cổ đồng	(538.141.870.000)	409.978.109.961	-	-	-	-	-
Credit Suisse	Cổ đồng	(1.614.425.600.000)	136.659.540.039	-	-	-	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	1.572.227.262.147	87.680.113.792	102.893.081.661	(53.911.020.333)	53.911.020.333
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	1.532.917.430.410	55.188.867.711	40.746.304.207	(51.366.025.662)	51.366.025.662
Công ty Cổ phần thời trang M.Y.M	Công ty liên kết của công ty mẹ	-	-	994.172.682.968	-	-	-	-

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

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

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

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Doanh thu từ bán hàng hóa</i>	<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan phải thu</i>	<i>Doanh thu từ bán hàng hóa đã thu</i>	<i>Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan đã thu</i>	<i>Mua sắm hàng hóa, dịch vụ và phí quản lý phải trả</i>	<i>Thanh toán/Trả tiền trước mua hàng hóa và dịch vụ</i>	<i>Tiền thuê theo hợp đồng thuê dài hạn phải trả</i>	<i>Tiền thuê theo hợp đồng thuê dài hạn đã trả</i>	<i>Đặt cọc cho mục đích đầu tư</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	-	-	(224.190.405.717)	177.800.993.757	-	-	553.184.989.212
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(1.769.278.665.754)	299.600.349.495	-	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(76.074.686.959)	74.397.083.000	-	-	-
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	-	-	(45.113.353.244)	45.100.758.244	-	-	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	174.846.619.888	136.096.559.027	(52.221.781.282)	(138.068.277.291)	-	-	(185.845.000.000)	185.845.000.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại (“Công ty Thời Đại”)	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	79.363.772.897	-	(77.661.096.989)	-	-	-	-	-
Công ty Vinpearland	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	144.371.887.638	-	(144.030.905.400)	-	-	-	-	-

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

34. 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 và các công ty con đã cho các bên liên quan vay và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 8,75%/năm tới 13%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty và các công ty con không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 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.

Số dư công nợ với các bên liên quan:

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý, cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	25.981.642.060	-
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu phí quản lý, cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	22.888.437.082	3.406.981.743
Công ty Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu bán hàng hóa	839.839.471	122.624.838.606
Các bên liên quan khác		Phải thu phí quản lý, cho thuê TTTM và cung cấp dịch vụ liên quan	4.620.452.849	8.797.142.350
			<u>23.921.553.294</u>	<u>18.763.190.192</u>
			<u>78.251.924.756</u>	<u>153.592.152.891</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Xây dựng Vincom 6	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	25.586.470.362	-
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa, dịch vụ	-	441.033.616.698
Các bên liên quan khác			251.103.231	-
			<u>251.103.231</u>	<u>-</u>
			<u>25.837.573.593</u>	<u>441.033.616.698</u>

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải thu	236.829.752.116	150.455.176.487
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu khác	8.133.524.984	7.428.347.463
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	106.652.089.261	97.764.051.143
		Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	30.949.855.695	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	7.795.396.858	10.755.035.562
			390.360.618.914	265.957.232.107
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)				
Credit Suisse	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	16.775.579.228	5.861.732.457
Warburg Pincus	Cổ đồng	Lãi vay trả trước	5.591.859.743	17.585.197.371
			22.367.438.971	23.446.929.828
Tài sản ngắn hạn khác (Thuyết minh số 11)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đặt cọc hợp tác đầu tư	950.481.728.811	810.514.542.712
Credit Suisse	Cổ đồng	Tạm ứng cổ tức	-	69.643.218.729
Warburg Pincus	Cổ đồng	Tạm ứng cổ tức	-	208.929.656.186
			950.481.728.811	1.089.087.417.627
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	197.111.938.285	391.054.008.240
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	20.868.578.561	52.732.202.507
		Chi hệ phải trả	2.428.000	-
Công ty Xây dựng Vincom 6	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	25.586.470.362	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	3.787.148.225	68.906.859.724
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	Công ty trong cùng Tập đoàn (trước đây)	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	15.472.485.681
Các bên liên quan khác		Phải trả khác	17.339.530.417	29.329.442.375
			264.696.093.850	557.494.998.527

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

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau: (tiếp theo)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa và dịch vụ	47.174.102.985	-
Các bên liên quan khác			2,148,164,513	5,810,701,622
			49,322,267,498	5,810,701,622
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	38.631.194.757	583.977.019.751
		Dịch vụ khác	5.296.204	-
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	108.502.020	186.877.851.118
Các bên liên quan khác			7.030.629.541	1.038.093.800
			45.775.622.522	771.892.964.669
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	1.941.488.175	13.369.476.573
Các bên liên quan khác			20.664.697.271	5.179.752.860
			22.606.185.446	18.549.229.433
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	19.185.488.583	39.249.715.028
Công ty VinDS	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	9.065.521.176	1.187.111.153
Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	7.800.269.100	25.872.792.922
Công ty BFF	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.230.819.046	3.547.569.312
Các bên liên quan khác		Đặt cọc thuê mặt bằng TTTM	4.076.580.073	8.828.268.621
			44.358.677.978	78.685.457.036
Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)				
Công ty Vincommerce	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, cho thuê và các dịch vụ liên quan	47.048.533.346	59.000.000.000
Các bên liên quan khác			271.059.624	430.000.000
			47.319.592.970	59.430.000.000

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

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

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

Các khoản cho vay phải thu từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo như sau:

Phải thu về cho vay dài hạn

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

Vay từ các bên liên quan không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Vay dài hạn (Thuyết minh số 25.2)					
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
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	1.063.170.400.000	9,75%		Tháng 12 năm 2018
		1.600.000.000.000	13%		Tháng 2 năm 2019
		3.118.970.400.000			

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25.1)				
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	50.000.000.000	7%	Tháng 4 năm 2016
		138.700.000.000	7%	Tháng 12 năm 2016
		188.700.000.000		
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25.2)				
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
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	4.218.600.000.000	16,47%	Tháng 5 năm 2018
		4.689.941.666.667	9,28%	Tháng 12 năm 2018
		1.600.000.000.000	13%	Tháng 2 năm 2019
		10.957.541.666.667		

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

35. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</i>		
Khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 12,13,14)	664.269.974.520	419.835.076.987
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 18)	72.592.714.307	23.254.023.422
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(126.695.368.227)
TỔNG CỘNG	736.862.688.827	316.393.732.182
<i>Mã số 05 – Lãi từ hoạt động đầu tư</i>		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 32)	(2.067.949.805)	2.615.193.442
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	(783.710.842.475)	(225.007.516.703)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	(618.499.330.337)	-
Thu nhập lãi tiền gửi, tiền cho vay, đặt cọc (Thuyết minh số 27.2)	(624.699.084.139)	(739.879.089.732)
TỔNG CỘNG	(2.028.977.206.756)	(962.271.412.993)
<i>Mã số 21 – Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác</i>		
Mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(863.531.229.249)	(2.393.170.263.981)
Đặt cọc cho các dự án bất động sản tiềm năng	(595.232.830.168)	(553.184.989.212)
TỔNG CỘNG	(1.458.764.059.417)	(2.946.355.253.193)
<i>Mã số 25 – Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)</i>		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	-	(4.686.764.725.643)
Mua thêm cổ phần của các công ty con hiện hữu	(12.000.000.000)	-
Thanh toán tiền đầu tư vốn cổ phần vào các đơn vị khác	(668.354.867.382)	-
Đặt cọc để mua cổ phiếu của các đơn vị khác	-	(243.728.422.500)
TỔNG CỘNG	(680.354.867.382)	(4.930.493.148.143)
<i>Mã số 26 – Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	3.476.619.844.515	-
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	6.000.000.000	-
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	248.353.333.335	605.302.896.515
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	127.216.681.342	-
TỔNG CỘNG	3.858.189.859.192	605.302.896.515

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

36. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại và phân loại lại cho mục đích trình bày báo cáo như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại/ Phân loại lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Được trình bày/phân loại lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1) 576.729.911.326	29.376.903.500	606.106.814.826
136	Phải thu ngắn hạn khác	(1) 869.666.629.495	(29.376.903.500)	840.289.725.995
269	Lợi thế thương mại	(3) 645.518.596.762	51.603.290.000	697.121.886.762
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(2);(3) 876.981.149.118	719.103.441.363	1.596.084.590.481
319	Phải trả ngắn hạn khác	(2) 1.972.322.247.130	(667.500.151.363)	1.304.822.095.767

- (1) Phân loại lại một khoản phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ Phải thu ngắn hạn khác sang Phải thu ngắn hạn của khách hàng: 29.376.903.500 VND;
- (2) Phân loại lại một khoản phải trả tiền mua cổ phần từ Phải trả ngắn hạn khác sang Phải trả người bán ngắn hạn: 667.500.151.363 VND;
- (3) Điều chỉnh tăng phải trả người bán 51 tỷ VND và lợi thế thương mại do hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch mua An Phong như trình bày ở Thuyết minh số 4.2.

37. CÁC CAM KẾT

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 557 tỷ VND.

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

Công ty và các công ty con hiện đang cho thuê 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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.665.467.939.789	2.020.283.958.373
Trên 1-5 năm	5.188.097.024.381	4.725.073.944.270
Trên 5 năm	3.448.873.887.348	1.753.451.385.758
TỔNG CỘNG	<u>11.302.438.851.518</u>	<u>8.498.809.288.401</u>

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

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Công ty và các công ty con, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng 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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đến 1 năm	75.104.433.288	70.389.975.640
Trên 1-5 năm	302.092.813.154	283.132.622.561
Trên 5 năm	2.054.969.149.113	1.650.043.561.944
TỔNG CỘNG	<u>2.432.166.395.555</u>	<u>2.003.566.160.145</u>

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

Theo các thỏa thuận hợp tác giữa Công ty Vincom Retail Miền Bắc, Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con, với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và với một đối tác doanh nghiệp, các công ty con này cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của các công ty mục tiêu sẽ được thành lập để sở hữu và vận hành một số TTTM tại một số tỉnh, TP sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Trong trường hợp Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và đối tác doanh nghiệp chưa đủ các điều kiện để chuyển giao các TTTM sang công ty mục tiêu dưới hình thức góp vốn, các bên sẽ hợp tác để quản lý vận hành, khai thác TTTM. Theo đó, Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam sẽ được nhận phần lớn lợi nhuận được chia từ việc vận hành và khai thác các TTTM.

Các cam kết khác

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp theo một hợp đồng chuyển nhượng. Theo hợp đồng này, Công ty Vincom Retail Miền Bắc, công ty con cũng đã cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

- » Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m2); và
- » Quyền sở hữu 31% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

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

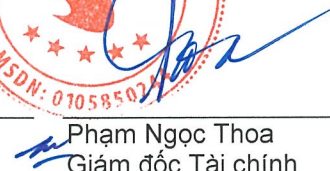
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.



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