

# **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 78
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	79 - 84

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 63 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Nhật Vượng	Chủ tịch	
Ông Lê Khắc Hiệp	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thúy Hằng	Phó chủ tịch	
Bà Phạm Thu Hương	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó chủ tịch	
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2016
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên
Bà Đỗ Thị Hồng Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Vân Trinh	Thành viên

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **BAN GIÁM ĐỐC**

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

Bà Dương Thị Mai Hoa	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Diệu Linh	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016
Ông Đặng Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016
Bà Vũ Tuyết Hằng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 8 năm 2016

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Dương Thị Mai Hoa.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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


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


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


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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



  
Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60729565/18498313

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 84, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 25 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

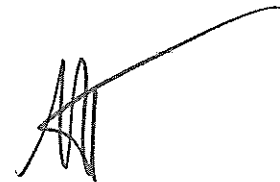
Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



  
Trần Đình Cường  
Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0135-2013-004-1



Trịnh Xuân Hòa  
Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>27.199.433.210.089</b>	<b>24.238.821.543.284</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.360.177.826.566</b>	<b>1.071.293.410.389</b>
111	1. Tiền		1.360.177.826.566	571.293.410.389
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	500.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>13.372.452.000</b>	<b>2.142.032.490.611</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		32.369.112.000	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(18.996.660.000)	(14.958.000.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	2.124.621.378.611
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>15.541.218.687.080</b>	<b>16.585.572.752.923</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	883.517.847.090	382.140.126.031
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	515.334.735.744	132.228.960.187
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	9.916.131.797.015	12.496.760.202.648
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	4.257.348.097.402	3.675.967.076.427
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7, 8	(31.113.790.171)	(101.523.612.370)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>5.290.511.327.802</b>	<b>730.548.865.043</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	5.290.511.327.802	730.548.865.043
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.994.152.916.641</b>	<b>3.709.374.024.318</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	114.644.228.063	13.394.986.624
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		155.554.083.828	35.767.944.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	2.923.154.643
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	4.723.954.604.750	3.657.287.938.085



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>55.723.140.138.323</b>	<b>54.082.083.973.728</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.840.560.540.000</b>	<b>11.135.844.306.667</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	2.720.370.400.000	11.135.841.666.667
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	120.190.140.000	2.640.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>224.377.279.124</b>	<b>214.091.787.205</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	205.775.165.344	194.042.685.459
222	Nguyên giá		298.505.269.512	253.059.710.605
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(92.730.104.168)	(59.017.025.146)
227	2. Tài sản cố định vô hình		18.602.113.780	20.049.101.746
228	Nguyên giá		41.638.580.909	35.150.011.380
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.036.467.129)	(15.100.909.634)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>1.727.150.050.091</b>	<b>82.735.895.923</b>
231	1. Nguyên giá		1.740.841.614.251	87.706.085.875
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.691.564.160)	(4.970.189.952)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>3.272.046.066.399</b>	<b>2.805.541.943.577</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.272.046.066.399	2.805.541.943.577
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>47.566.594.464.074</b>	<b>38.275.539.416.775</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	46.106.922.943.969	34.479.034.583.248
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	-	1.482.214.318.182
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	1.584.777.500.000	2.314.290.515.345
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(145.105.979.895)	-
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	20.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>92.411.738.635</b>	<b>1.568.330.623.581</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	61.545.841.274	67.515.682.870
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		30.865.897.361	814.940.711
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	-	1.500.000.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>82.922.573.348.412</b>	<b>78.320.905.517.012</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>42.084.048.424.735</b>	<b>41.069.956.307.067</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>20.247.646.895.138</b>	<b>20.129.324.462.838</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	729.171.151.369	136.288.096.579
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.401.829.924.191	28.358.671.265
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	738.729.948.101	9.352.323.347
314	4. Phải trả người lao động		17.317.928.421	14.600.225.362
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.333.319.482.091	764.864.295.381
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.808.000.104	26.643.140.907
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	3.230.056.058.846	5.047.407.477.029
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	12.787.414.402.015	14.101.810.232.968
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>21.836.401.529.597</b>	<b>20.940.631.844.229</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	21.836.401.529.597	18.558.230.083.647
339	2. Trái phiếu chuyển đổi	24	-	2.382.401.760.582

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>40.838.524.923.677</b>	<b>37.250.949.209.945</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>40.838.524.923.677</b>	<b>37.250.949.209.945</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		26.377.079.540.000	18.681.880.870.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.377.079.540.000	18.681.880.870.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		13.920.405.048.300	17.279.282.355.762
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		31.000.000.000	26.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		510.040.335.377	1.263.785.984.183
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		94.895.396.911	6.467.923.866
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		415.144.938.466	1.257.318.060.317
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>82.922.573.348.412</b>	<b>78.320.905.517.012</b>

Ngô Thị Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.768.971.356.079	976.176.934.312
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.768.971.356.079	976.176.934.312
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.199.977.834.709)	(680.168.013.669)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.568.993.521.370	296.008.920.643
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	3.785.357.949.204	6.130.396.091.173
22	7. Chi phí tài chính	28	(3.628.043.069.763)	(3.138.965.332.358)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.287.464.598.199)	(2.643.993.985.025)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(182.418.641.090)	(6.781.066.408)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(118.743.581.436)	(292.956.499.757)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.425.146.178.285	2.987.702.113.293
31	11. Thu nhập khác		10.878.730.989	7.239.342.958
32	12. Chi phí khác		(5.388.771.472)	(10.692.386.094)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		5.489.959.517	(3.453.043.136)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		1.430.636.137.802	2.984.249.070.157
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(75.633.333.258)	(6.410.849.551)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		30.050.956.650	814.940.711
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.385.053.761.194	2.978.653.161.317

Ngô Thị Huyền  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.430.636.137.802	2.984.249.070.157
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		76.253.023.140	32.696.324.498
03	Các khoản dự phòng		78.734.817.696	16.153.342.918
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	26.2, 28	(70.793.637.959)	362.536.155.833
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	33	(3.558.951.746.329)	(6.103.340.162.991)
06	Chi phí lãi vay	28	3.287.464.598.199	2.643.993.985.025
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.243.343.192.549</b>	<b>(63.711.284.560)</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.497.307.285.563)	819.292.994.755
10	Tăng hàng tồn kho		(4.559.962.462.759)	(708.390.022.860)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.910.081.114.192	1.715.963.156.888
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(47.898.560.651)	18.728.068.880
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	112.322.695.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.237.768.405.945)	(2.109.726.467.240)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(22.556.242.245)	(6.049.617.202)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(4.212.068.650.422)</b>	<b>(221.570.476.339)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.993.223.973.872)	(3.386.260.534.939)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		2.070.441.462	95.458.333
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.210.528.445.178)	(30.902.159.877.479)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		36.447.819.044.278	23.704.297.552.386
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33	(22.136.897.630.108)	(18.819.653.168.181)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	33	17.796.485.886.001	15.115.624.780.095
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.305.562.306.210	4.078.569.992.922
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>3.211.287.628.793</b>	<b>(10.209.485.796.863)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		31.506.903.516.959	34.263.738.869.090
34	Tiền trả nợ gốc vay		(30.217.241.451.560)	(24.076.050.742.954)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.289.662.065.399	10.187.688.126.136
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		288.881.043.770	(243.368.147.066)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.071.293.410.389	1.314.658.214.340
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.372.407	3.343.115
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.360.177.826.566	1.071.293.410.389



Ngô Thị Huyền  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Đường Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 63 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 19 tháng 9 năm 2007 theo Quyết định số 106/QĐ-TTGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 7 tháng 9 năm 2007.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh có địa chỉ tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và 45A, phố Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 333 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 482).

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 62 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY*****2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng***

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 ("báo cáo tài chính hợp nhất") tại ngày 25 tháng 3 năm 2017.

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



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

### 2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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

### 3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

### 3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 38 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 15 năm

#### 3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	45 - 50 năm
Nhà cửa	45 - 50 năm
Tài sản khác	15 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư.

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

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

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn 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 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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.

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

#### 3.16 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng. Các khoản trái phiếu chuyển đổi mà không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi được phân loại là nợ phải trả tài chính.

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

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

#### 3.16 *Trái phiếu chuyển đổi* (tiếp theo)

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

#### 3.17 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

#### 3.18 *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 năm được phản ánh là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

#### 3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và ghi nhận là quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

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

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

##### *Phí thương hiệu*

Doanh thu phí thương hiệu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích theo các điều khoản của hợp đồng phí thương hiệu.

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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



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

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)*

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	639.753.275	157.631.730
Tiền gửi ngân hàng	1.359.538.073.291	571.135.778.659
Các khoản tương đương tiền	-	500.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.360.177.826.566</u></b>	<b><u>1.071.293.410.389</u></b>

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	7.835	7.199
- Euro	73	84

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

## 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
- Cổ phiếu Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí	32.369.112.000	13.372.452.000	(18.996.660.000)	32.369.112.000	17.411.112.000	(14.958.000.000)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.369.112.000</b>	<b>13.372.452.000</b>	<b>(18.996.660.000)</b>	<b>32.369.112.000</b>	<b>17.411.112.000</b>	<b>(14.958.000.000)</b>	

### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
<b>Ngắn hạn (*)</b>					
- Các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi	-	-	1.627.000.000.000	1.627.000.000.000	
- Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn phải thu hồi	-	-	497.621.378.611	497.621.378.611	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.124.621.378.611</b>	<b>2.124.621.378.611</b>	
<b>Dài hạn</b>					
- Trái phiếu dài hạn và tiền gửi ngân hàng	20.000.000.000	20.000.000.000	497.621.378.611	497.621.378.611	
<i>Trong đó: các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi</i>	-	-	(497.621.378.611)	(497.621.378.611)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

(\*) Số dư tại thời điểm đầu năm chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi này.

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

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

### 6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	631.393.854.072	267.815.623.415
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	223.715.714.426	4.758.036.054
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	28.408.278.592	16.117.468.318
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	93.448.998.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>883.517.847.090</b>	<b>382.140.126.031</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)</i>	<i>646.055.182.131</i>	<i>274.579.879.230</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>237.462.664.959</i>	<i>107.560.246.801</i>
Chi tiết các khoản phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Phải thu từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>137.000.000.000</i>	<i>-</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.944.255.910)	(4.944.255.910)

### 6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	482.952.949.944	131.574.417.537
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)	32.381.785.800	654.542.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.334.735.744</b>	<b>132.228.960.187</b>
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản</i>	<i>125.026.757.868</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản</i>	<i>18.364.939.900</i>	<i>30.779.414.419</i>
<i>Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng</i>	<i>35.000.000.000</i>	<i>73.239.001.674</i>

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

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 32.3)	9.794.053.910.481	11.426.570.752.092
Các khoản cho vay các bên liên quan dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 32.3)	39.000.000.000	-
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	987.111.564.022
Các khoản cho vay khác (i)	83.077.886.534	83.077.886.534
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.916.131.797.015</u></b>	<b><u>12.496.760.202.648</u></b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(24.923.365.963)	(64.733.973.448)
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các bên liên quan dài hạn (Thuyết minh số 32.3)	2.704.370.400.000	11.080.841.666.667
<i>Trong đó: các khoản cho bên liên quan vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>(39.000.000.000)</i>	<i>-</i>
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn (ii)	55.000.000.000	1.042.111.564.022
<i>Trong đó: các khoản cho các bên khác vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>-</i>	<i>(987.111.564.022)</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.720.370.400.000</u></b>	<b><u>11.135.841.666.667</u></b>

- (i) Số cuối năm là khoản cho vay với một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 83 tỷ VND. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và
- (ii) Số cuối năm là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 7%/năm, đáo hạn ngày 20 tháng 6 năm 2018 và có tài sản đảm bảo là cổ phần của một công ty con do doanh nghiệp này nắm giữ.

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

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu lại các khoản đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	2.535.000.000.000	-	1.050.000.000.000	-
Lãi phải thu từ các khoản cho vay, đặt cọc và tiền gửi ngân hàng	1.185.778.045.730	(1.246.168.298)	1.415.355.192.674	(31.845.383.012)
Phải thu cổ tức từ công ty con	-	-	939.964.899.900	-
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán	137.953.464.430	-	-	-
Các khoản ký quỹ và phải thu khác	398.616.587.242	-	270.646.983.853	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.257.348.097.402</b>	<b>(1.246.168.298)</b>	<b>3.675.967.076.427</b>	<b>(31.845.383.012)</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	<i>3.471.828.845.648</i>	<i>(1.246.168.298)</i>	<i>1.744.783.577.440</i>	<i>(31.845.383.012)</i>
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32.2)</i>	<i>785.519.251.754</i>	<i>-</i>	<i>1.931.183.498.987</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>				
Ký quỹ, ký cược dài hạn (ii)	120.190.140.000	-	2.640.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.190.140.000</b>	<b>-</b>	<b>2.640.000</b>	<b>-</b>

### (i) Bao gồm:

- Khoản phải thu tiền đặt cọc 1.500 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc để đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án tiềm năng tại tỉnh Hưng Yên. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty đã thu hồi được khoản này; và
  - Khoản phải thu tiền đặt cọc 1.035 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp được bảo lãnh thanh toán bởi một đối tác doanh nghiệp khác. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tại thành phố Hà Nội.
- (ii) Số dư cuối năm là tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 3 năm và được hưởng lãi suất là 7%/năm. Khoản tiền gửi ngân hàng này được ký quỹ cho mục đích đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của Công ty theo một hợp đồng bảo lãnh phát hành trái phiếu trong nước (Thuyết minh 23.2.1).

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

## 9. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay khách hàng đã quá hạn thanh toán, lãi phải thu của khoản nợ khó đòi mà không được ghi nhận doanh thu:

*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>
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>				
Phải thu về gốc vay	83.077.886.534	58.154.520.571	82.578.564.022	17.844.590.574
Phải thu về lãi vay	4.153.894.327	2.907.726.029	46.817.382.149	14.971.999.137
Lãi vay chưa ghi nhận	-	-	17.569.916.108	-
<i>Các đối tượng khác</i>				
Phải thu khách hàng	4.944.255.910	-	4.944.255.910	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>92.176.036.771</b>	<b>61.062.246.600</b>	<b>151.910.118.189</b>	<b>32.816.589.711</b>

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

<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>	83.077.886.534	58.154.520.571	82.578.564.022	17.844.590.574
---------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

## 10. HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Bất động sản dở dang xây dựng	4.940.448.250.238	-	-	-
Hàng tồn kho bất động sản	350.063.077.564	-	730.548.865.043	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.290.511.327.802</b>	<b>-</b>	<b>730.548.865.043</b>	<b>-</b>

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	73.440.265.060	3.920.546.757
Chi phí bảo lãnh trái phiếu trả trước	14.874.932.390	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	12.976.433.497	-
Chi phí bản quyền phần mềm	7.557.454.545	7.325.983.760
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.795.142.571	2.148.456.107
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.644.228.063</b>	<b>13.394.986.624</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước	47.302.743.958	-
Chi phí cung cấp dịch vụ quản lý văn phòng trả trước	9.808.000.104	26.621.714.568
Lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập công ty con vào Công ty	-	34.461.802.024
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.435.097.212	6.432.166.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.545.841.274</b>	<b>67.515.682.870</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	4.723.954.604.750	3.657.287.938.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.723.954.604.750</b>	<b>3.657.287.938.085</b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	1.500.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.000.000</b>

(i) Số dư cuối năm của các khoản đặt cọc ngắn hạn cho mục đích đầu tư chủ yếu bao gồm:

- Khoản đặt cọc 2.500 tỷ VND cho các đối tác cá nhân để mua thêm cổ phần của một công ty con. Vào ngày 9 tháng 2 năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 15% cổ phần của công ty con này từ các đối tác cá nhân này với tổng giá phí là 2.701 tỷ; và
- Khoản đặt cọc 2.200 tỷ VND cho cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty con. Trong tháng 1 năm 2017, Công ty đã ký Biên bản chấm dứt Thỏa thuận nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng số cổ phần của công ty con này và thu hồi toàn bộ khoản đặt cọc.



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	45.939.641.000	538.765.574	117.572.344.476	87.702.991.373	1.305.968.182	253.059.710.605
- Mua trong năm	-	-	12.954.380.000	34.711.931.545	-	47.666.311.545
- Thanh lý	-	(380.173.665)	(639.318.351)	(1.201.260.622)	-	(2.220.752.638)
Số dư cuối năm	45.939.641.000	158.591.909	129.887.406.125	121.213.662.296	1.305.968.182	298.505.269.512
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	-	62.391.000	1.432.642.051	17.460.907.978	-	18.955.941.029
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	1.318.211.336	470.252.447	27.659.492.911	29.194.145.049	374.923.403	59.017.025.146
- Khấu hao trong năm	1.211.441.529	37.868.932	16.567.678.179	17.903.963.929	101.860.496	35.822.813.065
- Thanh lý	-	(380.173.665)	(639.318.350)	(1.090.242.028)	-	(2.109.734.043)
Số dư cuối năm	2.529.652.865	127.947.714	43.587.852.740	46.007.866.950	476.783.899	92.730.104.168
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	44.621.429.664	68.513.127	89.912.851.565	58.508.846.324	931.044.779	194.042.685.459
Số dư cuối năm	43.409.988.135	30.644.195	86.299.553.385	75.205.795.346	829.184.283	205.775.165.344

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

#### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	87.706.085.875	-	-	87.706.085.875
- Xây dựng mới	1.112.664.511.754	220.424.683.277	320.046.333.345	1.653.135.528.376
Số dư cuối năm	1.200.370.597.629	220.424.683.277	320.046.333.345	1.740.841.614.251
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số dư đầu năm	4.970.189.952	-	-	4.970.189.952
- Khấu hao trong năm	6.285.959.157	562.925.429	1.872.489.622	8.721.374.208
Số dư cuối năm	11.256.149.109	562.925.429	1.872.489.622	13.691.564.160
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	82.735.895.923	-	-	82.735.895.923
Số dư cuối năm	1.189.114.448.520	219.861.757.848	318.173.843.723	1.727.150.050.091

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

- ☛ Tầng 4A thuộc Tòa nhà Vincom Đồng Khởi tại số 72, phố Lê Thánh Tôn và số 45A, phố Lý Tự Trọng, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư được Công ty ước tính là 624 tỷ VND dựa trên báo cáo định giá dự thảo của một đơn vị định giá độc lập;
- ☛ Trung tâm thương mại Vincom Plaza Lý Bôn tại số 460 Lý Bôn, phường Đề Thám, thành phố Thái Bình, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư là 210 tỷ VND dựa trên báo cáo định giá dự thảo của một đơn vị định giá độc lập; và
- ☛ Trung tâm thương mại và khách sạn thuộc dự án Vincom Xuân Khánh Cần Thơ tại số 209, đường 30 tháng 4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của cấu phần Trung tâm thương mại là 452 tỷ VND dựa trên báo cáo định giá dự thảo của một đơn vị định giá độc lập. Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin thị trường cần thiết để xác định giá trị hợp lý của cấu phần khách sạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

#### 15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	913.257.317.858	411.639.602.203
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	892.195.922.170	309.249.657.518
Dự án Vinhomes Hà Tĩnh	335.014.136.105	50.625.915.469
Dự án Vincom Hùng Vương	188.799.600.965	71.638.460.640
Dự án Vincom Yên Bái	124.400.721.734	46.548.869.440
Dự án Vincom Thanh Hóa	123.873.377.402	12.942.906.625
Dự án Vincom Hà Nam	80.771.814.675	1.091.490.000
Dự án Vincom Quảng Bình	79.991.233.757	-
Dự án Vincom Rạch Giá – Kiên Giang	79.334.580.316	764.139.545
Dự án Vincom Tuyên Quang	51.024.427.860	310.887.500
Dự án Vinhomes Dragon Bay	48.488.548.433	34.016.862.606
Dự án Vincom Lạng Sơn	46.830.447.487	2.538.553.805
Dự án Vinhomes Riverside The Harmony	-	1.135.894.144.276
Dự án Vincom Plaza Xuân Khánh - Cần Thơ	-	631.867.706.667
Dự án Vincom Plaza Thái Bình	-	61.882.078.218
Các dự án khác	308.063.937.637	34.530.669.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.272.046.066.399</u></b>	<b><u>2.805.541.943.577</u></b>

#### 16. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 448 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 176 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa trong năm 2016 được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,32%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

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

#### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con (i)	17.1	46.106.922.943.969	(88.913.079.699)	34.479.034.583.248	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.2	-	-	1.482.214.318.182	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	1.584.777.500.000	(56.192.900.196)	2.314.290.515.345	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.691.700.443.969</b>	<b>(145.105.979.895)</b>	<b>38.275.539.416.775</b>		

(i) Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Vingroup Retail, WP Investments III B.V. ("Warburg Pincus") và Credit Suisse AG, Chi nhánh Singapore ("Credit Suisse") ngày 12 tháng 7 năm 2013 và các sửa đổi sau đó liên quan đến khoản vay chuyển đổi và việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vingroup Retail ("các điều khoản thế chấp"), toàn bộ phần vốn góp của Công ty Vingroup Retail trong Công ty Vingroup Retail Miền Bắc đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho các nghĩa vụ của Công ty theo các văn bản giao dịch và cho các nghĩa vụ của các Chủ sở hữu và Công ty liên quan đến quyền chọn bán cho các Chủ sở hữu, theo các thỏa thuận được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse. Theo các điều khoản thế chấp này, Công ty Vingroup Retail Miền Bắc (trước đây là Công ty VMM Royal City) nhận sáp nhập các công ty gồm Công ty VMM Times City, Công ty Vingroup Center Bà Triệu, Công ty Vingroup Center Hạ Long, Công ty BDS Hải Phòng, Công ty Suối Hoa và Công ty Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất các thủ tục sáp nhập một số công ty con vào Công ty Vingroup Retail Miền Bắc.

**Tập đoàn Vingroup - Công ty CP**

B09-DN

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

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

**17.1 Đầu tư vào các công ty con**

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp	Tỷ lệ vốn năm giữ trực tiếp
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý		
1	Công ty Vincom Retail	(i) (xii)	820.811.068	8.231.109.514.032	(**)	295.140.000	2.974.398.834.032	(**)	35,79%	
2	Công ty Tân Liên Phát	(ii) (xi) (xxv) (xxvi)	311.125.000	5.849.515.138.887	(**)	278.375.000	4.948.890.138.887	(**)	42,50%	
3	Công ty Nam Hà Nội	(iii) (xxiii) (x)	197.800.000	5.792.493.038.618	(**)	187.800.000	5.290.741.538.618	(**)	93,90%	
4	Công ty Vicentra	(iv)	175.000.000	4.529.642.075.345	(**)	-	-	-	-	
5	Công ty Hoàng Gia	(v) (xi) (xxvii)	197.450.000	2.840.478.751.405	(**)	273.150.000	3.929.484.785.749	(**)	96,20%	
6	Công ty Mẹ Trì	(vi)	81.565.200	2.636.595.090.000	(**)	56.019.514	1.810.830.790.050	(**)	67,17%	
7	Công ty Sài Đồng	(vii)	112.800.300	2.212.943.935.291	(**)	112.800.300	2.212.943.935.291	(**)	94,00%	
8	Công ty Xavinco	(viii)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	95,44%	
9	Công ty Vinmec	(ix)	179.490.848	1.794.908.480.000	(**)	-	-	-	-	
10	Công ty Vincommerce	(x) (xxvi)	166.555.000	1.665.550.000.000	(**)	-	-	-	-	
11	Công ty Thời Đại	(xi)	(*)	1.561.000.000.000	(**)	(*)	1.561.000.000.000	(**)	100,00%	
12	Công ty VinEco	(x) (xii) (xxiv)	(*)	1.400.490.000.000	(**)	(*)	493.600.000.000	(**)	70,00%	
13	Công ty Triển lãm Việt Nam	(xxvii)	138.810.945	1.395.329.678.450	(***)	138.810.945	1.395.329.678.450	(**)	83,32%	
14	Công ty TNHH Hoàng Gia	(xiii)	(**)	1.089.006.034.344	(***)	-	-	-	-	
15	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	(xiii)	59.400.000	785.456.000.000	(**)	53.400.000	724.190.080.000	(**)	89,00%	
16	Công ty Sách Việt Nam	(xiv)	44.364.274	475.165.611.800	(**)	-	-	-	-	
17	Công ty Xây dựng Vincom 3	(x) (xii)	(*)	376.000.000.000	(**)	(*)	33.810.000.000	(**)	94,00%	
18	Công ty Vinhomes 1	(*)	(*)	300.000.000.000	(**)	(*)	300.000.000.000	(**)	100,00%	
19	Công ty Xây dựng Vincom 1	(*)	(*)	220.000.000.000	(**)	(*)	220.000.000.000	(**)	100,00%	
20	Công ty BĐS Thăng Long	(xv)	3.150.000	199.700.000.000	(**)	(*)	-	-	-	
21	Công ty BFF	(*)	(*)	198.000.000.000	(**)	(*)	198.000.000.000	(**)	86,09%	
22	Công ty Hoa Mai	(*)	(*)	170.770.000.000	(**)	(*)	170.770.000.000	(**)	74,00%	
23	Công ty Năng lượng Hải Linh	(xvi)	940.000	106.809.981.600	(**)	-	-	-	-	
24	Công ty Vinschool	(*)	(*)	100.000.000.000	(**)	(*)	100.000.000.000	(**)	100,00%	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

STT	Tên đơn vị (*)	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị		Giá trị hợp lý
25	Công ty Vinpearland	(xvii) (xxiii)	1.287.966	44.155.614.197	(**)	0,91%	(*)	3.605.384.894.672	(**)	100,00%
26	Công ty VinAcademy	(*)	(*)	28.500.000.000	(**)	94,00%	(*)	28.500.000.000	(**)	94,00%
27	Công ty Xây dựng Vincom 7	(xxviii)	-	-	-	-	(*)	17.000.000.000	(**)	94,00%
28	Công ty VinDS	(xviii) (xxiii)	700.000	7.000.000.000	(**)	1,00%	-	-	-	-
29	Công ty Vinhomes 2	(*)	(*)	5.640.000.000	(**)	94,00%	(*)	5.640.000.000	(**)	94,00%
30	Công ty Bảo vệ Vincom	(*)	(*)	2.000.000.000	(**)	100,00%	(*)	2.000.000.000	(**)	100,00%
31	Công ty Tây Tăng Long	(xi)	(*)	635.000.000	(**)	10,00%	(*)	635.000.000	(**)	10,00%
32	Công ty Xây dựng Vincom 6	(xix) (xxviii)	(*)	17.000.000.000	(**)	94,00%	(*)	2.100.000.000	(**)	94,00%
33	Công ty Vinlandscape	(xix)	-	-	-	-	(*)	1.789.720.899	(**)	100,00%
34	Công ty Marketing VME	(xix)	-	-	-	-	(*)	1.100.000.000	(**)	94,00%
35	Công ty Hà Thành	(xix)	-	-	-	-	(*)	100.000.000	(**)	100,00%
36	Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	(xii) (xx)	-	-	-	-	(*)	31.000.000.000	(**)	100,00%
37	Công ty Vinpro	(x)	-	-	-	-	(*)	940.000.000.000	(**)	94,00%
38	Công ty Vincom	(x)	-	-	-	-	(*)	577.500.000.000	(**)	55,00%
39	Công ty Vinlinks	(xxi)	-	-	-	-	(*)	347.116.186.600	(**)	79,96%
40	Công ty Vinaconex-Viettel	(xxii)	-	-	-	-	(*)	180.000.000.000	(**)	5,00%
41	Công ty Xây dựng Vincom 2	(x)	-	-	-	-	(*)	156.100.000.000	(**)	94,00%
42	Công ty Siêu Tóc	(x)	-	-	-	-	(*)	148.050.000.000	(**)	94,00%
				<u>46.106.922.943.969</u>				<u>34.479.034.583.248</u>		

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

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

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

Thông tin chi tiết của các công ty con được trình bày tại Phụ lục 1.

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

(\*\*) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Một số công ty được kiểm soát gián tiếp qua các công ty con nêu trên và các giao dịch đầu tư chính trong năm 2016 gồm:

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Vincom Retail, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con là Công ty Vincom Retail Miền Bắc, Công ty Vincom Retail Miền Nam, Công ty Suối Hoa và Công ty An Phong.
- (ii) Trong tháng 5 năm 2016, Công ty đã mua thêm 5% cổ phần của Công ty Tân Liên Phát, công ty con, từ một đối tác cá nhân.
- (iii) Vào ngày 11 tháng 3 năm 2016, Công ty đã mua thêm 5% cổ phần của Công ty Nam Hà Nội, công ty con, từ Công ty Sài Đồng, một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.
- (iv) Trong tháng 10 năm 2016, Công ty đã mua thêm 44,15% cổ phần của Công ty Vicentra, qua đó, nâng tỷ lệ nắm giữ của Công ty trong công ty này lên 63,15% và Công ty Vicentra trở thành công ty con của Công ty.
- (v) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Hoàng Gia, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Metropolis Hà Nội.
- (vi) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua thêm 30,63% cổ phần của Công ty Mỹ Tri từ một cá nhân.
- (vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Sài Đồng, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Công viên Trung tâm.
- (viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Xavinco, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Xalivico.
- (ix) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua 0,2% cổ phần của Công ty Vinmec từ Công ty Hoàng Gia, một công ty con khác. Sau đó, Công ty đã góp thêm vốn vào công ty này. Qua đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu trực tiếp trong công ty này lên 54,95% và Công ty Vinmec trở thành công ty con của Công ty.
- (x) Trong năm, Tập đoàn đã thực hiện các giao dịch sáp nhập sau:
  - Sáp nhập Công ty Vinpro, Công ty VinEcom và Công ty Siêu Tốc vào Công ty Vincommerce;
  - Sáp nhập Công ty Xây dựng Vincom 2 vào Công ty Xây dựng Vincom 3; và
  - Sáp nhập Công ty Hoa Hồng Vàng và Công ty Hoàng Lân vào Công ty VinEco;
- (xi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Thời Đại, Công ty Nam Hà Nội, Công ty Hoàng Gia và Công ty Tân Liên Phát, Công ty gián tiếp sở hữu Công ty Vinpearl và Công ty Thương mại Vinpearl. Thông qua Công ty Vinpearl, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con là Công ty Hòn Một, Công ty Vinpearl Nha Trang, Công ty Vinpearl Đà Nẵng, Công ty Vinpearl Hội An, Công ty Tây Hồ View, Công ty FPI, Công ty Tây Tăng Long, Công ty Vinpearl Bãi Dài, Công ty Cam Ranh, Công ty Hòn Tre, Công ty Vinpearl Hạ Long, Công ty Vinpearl Quy Nhơn, Công ty Vinpearl Cần Thơ và Công ty Quản lý Vinpearl. Trong đó, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Vinpearl Cần Thơ trong năm 2016, sau đó Công ty đã chuyển nhượng 100% cổ phần của công ty này cho công ty Vinpearl.
- (xii) Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn vào các Công ty này.

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

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

### 17.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (xiii) Trong tháng 1 và tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua thêm 10% cổ phần của Công ty Ngôi Sao Phương Nam từ một đối tác doanh nghiệp.
- (xiv) Trong tháng 4 năm 2016, Công ty đã mua 65,33% cổ phần của Công ty Sách Việt Nam thông qua quá trình cổ phần hóa công ty này.
- (xv) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua 28% cổ phần của Công ty BĐS Thăng Long từ một đối tác doanh nghiệp, qua đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này lên 63%. Công ty BĐS Thăng Long do đó trở thành công ty con của Công ty.
- (xvi) Trong tháng 9 năm 2016, Công ty đã mua 94% cổ phần của Công ty Năng lượng Hải Linh từ các đối tác cá nhân. Theo đó, Công ty Năng lượng Hải Linh trở thành công ty con của Công ty.
- (xvii) Trong tháng 1 năm 2016, Công ty Vinpearl Phú Quốc, một công ty con, đã hoàn tất việc góp vốn vào Công ty Vinpearlland, qua đó làm giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearlland xuống 37,10%. Trong tháng 3 năm 2016, Công ty đã mua lại 62,09% cổ phần của Công ty Vinpearlland từ Công ty Vinpearl Phú Quốc. Trong tháng 9 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 100% cổ phần của Công ty Vinpearlland cho Công ty Nam Hà Nội, một công ty con. Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua lại 0,91% cổ phần của Công ty Vinpearlland từ Công ty Nam Hà Nội.
- (xviii) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã mua 1% cổ phần của Công ty VinDS từ một đối tác cá nhân.
- (xix) Trong năm, các công ty con này đã hoàn tất thủ tục giải thể.
- (xx) Trong tháng 2 năm 2016, Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes, công ty con, đã nhận sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản ILF và sau đó, tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ VND lên thành 800 tỷ VND. Các giao dịch này làm giảm tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty Quản lý BĐS Vinhomes từ 100% xuống còn 12,5%. Công ty Quản lý BĐS Vinhomes từ công ty con trở thành một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty.
- (xxi) Trong tháng 11 năm 2016, Công ty đã bán toàn bộ 79,96% cổ phần của Công ty Vinlinks cho một đối tác doanh nghiệp.
- (xxii) Trong tháng 4 năm 2016, Công ty đã bán 5% cổ phần của Công ty Vinaconex-Viettel cho các đối tác cá nhân.
- (xxiii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty Nam Hà Nội, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con là Công ty Vinpearlland, Công ty VinDS, Công ty Sinh Thái. Qua Công ty Sinh Thái, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát Công ty Đô thị Gia Lâm, Công ty Phú Gia và Công ty Liễu Giai.
- (xxiv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua Công ty VinEco, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát các công ty con là Công ty VinEco Tam Đảo, Công ty VinEco Đồng Nai, Công ty VinEco Sagri, và Công ty Vạn Phát.
- (xxv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua công ty Tân Liên Phát, Công ty gián tiếp sở hữu Công ty Cần Giờ.
- (xxvi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, thông qua công ty Tân Liên Phát, Công ty gián tiếp sở hữu Công ty Vincommerce.
- (xxvii) Theo Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ-ROYAL CITY JSC ngày 24 tháng 3 năm 2016 của Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Đầu tư và phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, công ty này đã được tách thành 2 công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Công ty TNHH Hoàng Gia.
- (xxviii) Sau khi giải thể công ty Xây dựng Vincom 6, công ty Xây dựng Vincom 7 được đổi tên thành công ty Xây dựng Vincom 6.



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

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

### 17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

*Đơn vị tính: VND*

Tên đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Thành phố Xanh (i)	-	663.181.818.182
Công ty BĐS Thăng Long (Thuyết minh số 17.1 – (xv))	-	167.500.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (ii)	-	15.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông (“Công ty Ngọc Viễn Đông”) (iii)	-	519.232.500.000
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M (“Công ty M.Y.M”) (iv)	-	117.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.482.214.318.182</b>

- (i) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Thành phố Xanh cho Công ty Tân Liên Phát, một công ty con.
- (ii) Trong tháng 12 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại Thương cho một đối tác cá nhân;
- (iii) Theo Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTV-NGOC VIEN DONG ngày 14 tháng 6 năm 2016, Hội đồng Thành viên của Công ty Ngọc Viễn Đông đã quyết định tăng thêm 4.246.150.000.000 VND vốn điều lệ thông qua việc góp thêm vốn của các thành viên hiện hữu. Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ quyền góp thêm vốn này cho một đối tác doanh nghiệp với giá trị 100 tỷ VND, qua đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Ngọc Viễn Đông xuống 9,62%. Công ty Ngọc Viễn Đông do đó trở thành một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 17.3; và
- (iv) Vào ngày 3 tháng 8 năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty M.Y.M cho một đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 53,3 tỷ VND, theo đó giảm tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty M.Y.M xuống còn 19%. Khoản đầu tư vào Công ty M.Y.M trở thành khoản đầu tư khác của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 17.3.

### 17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

*Đơn vị tính: VND*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	552.395.000.000	552.395.000.000
Công ty Ngọc Viễn Đông	519.232.500.000	-
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes (Thuyết minh số 17.1 – (xx))	443.750.000.000	-
Công ty M.Y.M	57.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty Vicentra (Thuyết minh số 17.1 – (iv))	-	1.749.495.515.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.584.777.500.000</b>	<b>2.314.290.515.345</b>

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

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

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

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào cổ phiếu của các công ty khác như sau (\*):

	Số cuối năm			Số đầu năm			Giá trị (VND)
	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	3,87	400.000	3,87	3,87	12.400.000.000
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	10,00	50.000.000	10,00	10,00	552.395.000.000
Công ty Ngọc Viễn Đông	(**)	9,62	9,62	(**)	-	-	519.232.500.000
Công ty M.Y.M	5.700.000	19,00	19,00	-	-	-	57.000.000.000
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	(**)	12,50	12,50	-	-	-	443.750.000.000
Công ty Vicentra	-	-	-	56.985.344	19,00	19,00	1.749.495.515.345
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.100.000</b>			<b>107.385.344</b>			<b>2.314.290.515.345</b>

(\*) Do không có đủ các thông tin cần thiết, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

(\*\*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

## 18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	490.295.190.106	84.331.925.812
Phải trả cho người bán ngắn hạn khác	238.875.961.263	51.956.170.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>729.171.151.369</b>	<b>136.288.096.579</b>

Chi tiết các khoản phải trả cho người bán khác chiếm trên 10% tổng phải trả cho người bán ngắn hạn

*Phải trả một đối tác doanh nghiệp* - 18.055.823.899

## 19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	1.401.829.924.191	25.445.358.289
Trả trước theo các hợp đồng khác	-	2.913.312.976
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.401.829.924.191</b>	<b>28.358.671.265</b>

Trong đó:

*Người mua trả tiền trước* 1.401.829.924.191 26.345.385.001  
    *Các bên liên quan trả tiền trước* - 2.013.286.264

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

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	85.686.612.112	(22.556.242.245)	63.130.369.867
Thuế thu nhập cá nhân	9.072.164.065	53.689.242.455	(60.431.472.504)	2.329.934.016
Thuế nhà thầu	280.159.282	65.071.467.785	(59.799.307.349)	5.552.319.718
Tiền sử dụng đất phải nộp	-	1.402.116.741.763	(734.399.417.263)	667.717.324.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.352.323.347</b>	<b>1.606.564.064.115</b>	<b>(877.186.439.361)</b>	<b>738.729.948.101</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	873.991.162.397	721.923.032.743
Trích trước chi phí xây dựng và giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	361.384.976.225	38.174.353.425
Các khoản chi phí phải trả khác	97.943.343.469	4.766.909.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.333.319.482.091</b>	<b>764.864.295.381</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả khác	908.681.288.050	415.083.938.671
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	424.638.194.041	349.780.356.710

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con (Thuyết minh số 32)	1.021.623.900.009	1.293.743.363.509
Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (Thuyết minh số 32)	950.481.728.811	810.514.542.712
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc liên quan đến các dự án bất động sản	691.065.242.917	384.898.778.987
Đặt cọc để mua các khoản đầu tư (i)	275.000.000.000	2.028.000.000.000
Phải trả cho công ty con theo hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc	-	412.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	291.885.187.109	118.250.791.821
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.230.056.058.846</b>	<b>5.047.407.477.029</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả khác	1.160.344.031.712	793.966.681.404
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.069.712.027.134	4.253.440.795.625

(i) Số dư cuối năm là tiền đặt cọc của đối tác đầu tư để mua lại một khoản đầu tư của Công ty.

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

### 23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

#### 23.1 Vay ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
Vay các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 32)	14.101.810.232.968	26.563.767.844.328	(31.851.846.397.506)	8.813.731.679.790	
Vay các bên khác ngắn hạn (*)	-	7.590.315.202.809	(7.590.315.202.809)	-	
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2.1)	-	3.973.682.722.225	-	3.973.682.722.225	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.101.810.232.968</b>	<b>38.127.765.769.362</b>	<b>(39.442.161.600.315)</b>	<b>12.787.414.402.015</b>	

(\*) Khoản vay này chủ yếu là khoản vay thấu chi với ngân hàng.

#### 23.2 Vay dài hạn

	Đơn vị tính: VND				
	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
Trái phiếu phát hành trong nước	11.708.056.766.406	4.948.964.296.141	-	16.657.021.062.547	
Trái phiếu quốc tế (i)	4.339.680.950.302	168.319.049.698	(4.508.000.000.000)	-	
Vay các bên liên quan dài hạn	2.510.492.366.939	30.957.962.928	-	2.541.450.329.867	
Khoản vay hợp vốn	-	6.611.612.859.408	-	6.611.612.859.408	
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	(3.973.682.722.225)	(3.973.682.722.225)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.558.230.083.647</b>	<b>11.759.854.168.175</b>	<b>(8.481.682.722.225)</b>	<b>21.836.401.529.597</b>	

(i) Số dư đầu năm bao gồm khoản trái phiếu quốc tế có giá trị theo mệnh giá là 200 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 11 năm 2013, với thời hạn 4,5 năm. Trái phiếu này không cần tài sản đảm bảo, có lãi suất cố định là 1,625%/năm. Trong năm, Công ty đã thực hiện quyền chọn mua lại trước hạn toàn bộ trái phiếu này với giá trị tương đương với 105,81% giá trị khoản trái phiếu này.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước

Trái chủ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất năm	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	3.977.982.344.006	Ngày 30 tháng 12 năm 2018	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 6 tháng, cộng biên độ 4%.	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	2.988.092.532.782	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND, cộng biên độ 4%.	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	800.000.000.000	Ngày 16 tháng 9 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VND, cộng biên độ 4%.	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	1.985.970.833.335	Ngày 2 tháng 6 năm 2017	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND, cộng biên độ 5%.	(iii)
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.985.970.833.335)</i>	<i>Ngày 5 tháng 11 năm 2018</i>	<i>Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 5%.</i>	<i>(iv)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	990.783.916.667	Ngày 25 tháng 11 năm 2017	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 4,5%.	(iv)
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(993.855.944.445)</i>	<i>Ngày 29 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 5%.</i>	<i>(iv)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	993.855.944.445	Ngày 30 tháng 12 năm 2017	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND trả sau, kỳ hạn 12 tháng, cộng biên độ 4,5%.	(iv)
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(993.855.944.445)</i>	<i>Ngày 18 tháng 2 năm 2026</i>	<i>Lãi suất cố định 8,75%/năm</i>	<i>(v)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	1.027.493.470.570	Ngày 19 tháng 2 năm 2021	Lãi suất cố định 7,75%/năm	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.683.338.340.322</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn  
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

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

## 23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 23.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

#### 23.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này bao gồm một phần của trung tâm thương mại Vincom Đồng Khởi và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một công ty con.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho loại trái phiếu này là một phần dự án VAP và dự án khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort do Công ty Vinpearl Nha Trang, một công ty con sở hữu.
- (iii) Trái phiếu này được bảo lãnh bằng tài sản của một công ty con.
- (iv) Các trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.
- (v) Các khoản trái phiếu này được bảo lãnh bởi quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á (CGIF) thông qua thỏa thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con. Đồng thời, Công ty đã ký hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 3 năm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán chi phí lãi của các khoản trái phiếu này (Thuyết minh số 8)

#### 23.2.2 Khoản vay hợp vốn

Khoản vay này được cho vay bởi Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China, Maybank International – Chi nhánh Labuan, Taipei Fubon Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, United National Bank Ltd., Ta Chong Bank Ltd., Mega AC Mega – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, ICBC Beijing, Hua Nan Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài, First Commercial Bank OBU, Entie Commercial Bank Ltd và Chang Hwa Commercial Bank – Chi nhánh Hồng Kông với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Lãi suất hàng kỳ của khoản vay được xác định bằng lãi suất LIBOR kỳ hạn 3 tháng cộng với biên độ cố định 5%/năm. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của một số công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một cá nhân khác.

## 24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Trái phiếu chuyển đổi có giá trị là 300 triệu đô la Mỹ được phát hành trong tháng 4 và tháng 7 năm 2012, với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không được đảm bảo và có lãi suất cố định là 5%/năm.

Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được chuyển đổi, và do đó, đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả tài chính.

Theo điều khoản của trái phiếu chuyển đổi này, các trái chủ có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 10 hàng năm, bắt đầu từ ngày 3 tháng 10 năm 2012 cho tới ngày 3 tháng 10 năm 2016.

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

#### 24. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI (tiếp theo)

Trong năm 2016, các trái chủ đã chuyển đổi các trái phiếu với tổng mệnh giá là 106.300.000 đô la Mỹ thành 71.666.764 cổ phiếu phổ thông của Công ty theo giá phát hành là 31.000 VND/cổ phiếu. Việc chuyển đổi này làm tăng vốn cổ phần đã phát hành của Công ty thêm 716.667.640.000 VND và tăng thặng dư vốn cổ phần thêm 1.485.854.312.538 VND.

Đơn vị tính: USD

	<u>Thay đổi trong năm</u>				
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã chuyển thành cổ phiếu	Đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu	Số cuối năm
Giá trị	106.300.000	-	(106.300.000)	-	-
					Đơn vị tính: VND
					Năm nay                      Năm trước
Giá trị trái phiếu chuyển đổi ban đầu sau khi trừ đi chi phí phát hành			5.939.186.943.335	5.939.186.943.335	
Cơ cấu vốn chủ sở hữu			-	-	
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu			<b>5.939.186.943.335</b>	<b>5.939.186.943.335</b>	
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế chi phí phát hành					
Số đầu năm			295.037.817.247	162.522.147.579	
Số phân bổ tăng trong năm			13.600.239.418	132.515.669.668	
Số cuối năm			308.638.056.665	295.037.817.247	
Trừ: Chuyển đổi lũy kế đến cuối năm			(6.270.000.000.000)	(4.048.330.000.000)	
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm			-	182.189.341.667	
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện đến cuối năm			22.175.000.000	14.317.658.333	
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>			<b>-</b>	<b>2.382.401.760.582</b>	

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>14.545.550.980.000</b>	<b>16.568.774.634.832</b>	<b>21.000.000.000</b>	<b>2.053.772.082.866</b>	<b>33.189.097.697.698</b>
- Tăng từ chuyển đổi trái phiếu	372.690.630.000	710.507.720.930	-	-	1.083.198.350.930
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.978.653.161.317	2.978.653.161.317
- Cổ tức công bố trong năm	3.763.639.260.000	-	-	(3.763.639.260.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.681.880.870.000</b>	<b>17.279.282.355.762</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>1.263.785.984.183</b>	<b>37.250.949.209.945</b>
<b>Năm nay</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>18.681.880.870.000</b>	<b>17.279.282.355.762</b>	<b>26.000.000.000</b>	<b>1.263.785.984.183</b>	<b>37.250.949.209.945</b>
- Tăng từ chuyển đổi trái phiếu (Thuyết minh số 24)	716.667.640.000	1.485.854.312.538	-	-	2.202.521.952.538
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.385.053.761.194	1.385.053.761.194
- Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần (i)	4.844.731.620.000	(4.844.731.620.000)	-	-	-
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 25.3)	2.133.799.410.000	-	-	(2.133.799.410.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.377.079.540.000</b>	<b>13.920.405.048.300</b>	<b>31.000.000.000</b>	<b>510.040.335.377</b>	<b>40.838.524.923.677</b>

(i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2016, Công ty đã phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:225 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận thêm 225 cổ phiếu) theo phê duyệt của Đại hội đồng Cổ đông trong Nghị quyết số 02/2016/NQ-DHĐCĐ-VINGROUP ngày 16 tháng 8 năm 2016. Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm trong đợt tăng vốn này là 484.473.162 cổ phiếu.



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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	18.681.880.870.000	14.545.550.980.000
Tăng vốn trong năm	7.695.198.670.000	4.136.329.890.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.377.079.540.000</b>	<b>18.681.880.870.000</b>

### 25.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm (*)</b>	<b>2.133.799.410.000</b>	-
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2016: 1.100 VND/cổ phiếu (2015: 0 VND/cổ phiếu)</i>	2.133.799.410.000	-
<b>Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận vào nợ phải trả</b>	-	<b>3.763.639.260.000</b>
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2016: 0 VND/cổ phiếu (2015: 2.580 VND/cổ phiếu)</i>	-	3.763.639.260.000

(\*) Vào ngày 22 tháng 4 năm 2016, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:110 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 110 cổ phiếu). Theo đó, số lượng cổ phiếu được Công ty phát hành thêm là 213.379.941 cổ phiếu theo Thông báo số S023/2016-VIC/VSD ngày 28 tháng 6 năm 2016 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán.

### 25.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.637.707.954	1.868.188.087
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.637.707.954	1.868.188.087
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.637.707.954	1.868.188.087
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	2.637.707.954	1.868.188.087
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.637.707.954	1.868.188.087
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

(\*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các Công ty con.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

## 26. DOANH THU

### 26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.768.971.356.079</b>	<b>976.176.934.312</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.689.189.217.323	47.680.881.367
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	1.008.528.627.383	776.711.485.486
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	71.253.511.373	151.784.567.459
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.768.971.356.079</b>	<b>976.176.934.312</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.763.698.279.532	99.071.210.519
Doanh thu đối với bên liên quan	1.005.273.076.547	877.105.723.793

### 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	2.128.908.742.693	2.880.351.674.195
Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia (i)	1.309.533.643.640	3.100.590.725.140
Lãi chênh lệch tỷ giá	221.072.712.233	27.052.315.703
Thu nhập từ nhượng quyền góp vốn (Thuyết minh số 17.2)	100.000.000.000	-
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	25.724.662.058	122.397.763.656
Thu nhập tài chính khác	118.188.580	3.612.479
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.785.357.949.204</b>	<b>6.130.396.091.173</b>

- (i) Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia chủ yếu bao gồm các khoản lợi nhuận được chia từ Công ty Tân Liên Phát, Công ty Hoàng Gia, Công ty Thời Đại và Công ty Quản lý BĐS Vinhomes.

## 27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.522.976.846.751	21.044.462.183
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	622.955.644.640	519.374.122.933
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	54.045.343.318	139.749.428.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.199.977.834.709</b>	<b>680.168.013.669</b>

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

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi phân bổ trong năm)	3.287.464.598.199	2.643.993.985.025
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	149.144.639.895	(16.349.620.363)
Lỗi chênh lệch tỷ giá	150.279.074.274	502.278.621.885
Chi phí tài chính khác	41.154.757.395	9.042.345.811
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.628.043.069.763</u></b>	<b><u>3.138.965.332.358</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí tư vấn bán hàng	77.100.355.854	-
Chi phí hoa hồng môi giới	48.736.833.938	-
Chi phí quảng cáo	49.135.788.389	-
Chi phí bán hàng khác	7.445.662.909	6.781.066.408
	<b><u>182.418.641.090</u></b>	<b><u>6.781.066.408</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí từ thiện	136.932.795.443	130.263.432.741
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại (Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng	34.461.802.024	34.843.415.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(52.651.016.031)	32.531.759.519
	-	95.317.891.973
	<b><u>118.743.581.436</u></b>	<b><u>292.956.499.757</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>301.162.222.526</u></b>	<b><u>299.737.566.165</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản trong kỳ	6.082.939.309.510	730.548.865.044
Chi phí nhân công	315.247.207.150	374.913.844.985
Chi phí khấu hao và hao mòn	76.253.023.140	32.696.324.502
Chi phí dịch vụ mua ngoài	415.056.702.547	326.193.476.136
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	171.606.277.642	223.943.092.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.061.102.519.989</u></b>	<b><u>1.688.295.602.694</u></b>

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

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	75.633.333.258	6.410.849.551
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(30.050.956.650)	(814.940.711)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.582.376.608</b>	<b>5.595.908.840</b>

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:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.430.636.137.802</b>	<b>2.984.249.070.157</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (năm 2015: 22%)	286.127.227.560	656.534.795.435
<i>Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành:</i>		
Chi phí từ thiện và hỗ trợ	22.808.816.914	8.110.936.817
Lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho công ty con theo hợp đồng hợp tác đầu tư	5.560.000.000	-
Chi phí marketing cho các căn hộ chưa bàn giao	778.234.893	81.494.071
Chi phí khấu hao ngoài mức quy định của thuế	2.191.553.757	1.799.289.533
Ảnh hưởng của lỗ các hoạt động khác	-	18.291.834.119
Các khoản phạt	-	4.754.030.102
Các chi phí không được khấu trừ khác	-	1.485.175.899
Cổ tức được chia	(261.906.728.728)	(682.129.959.531)
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.838.179.465)	(3.331.687.605)
Các khoản điều chỉnh khác	(138.548.323)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>45.582.376.608</b>	<b>5.595.908.840</b>

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

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua tài sản, dịch vụ phải trả	Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(9.738.111)	9.738.111	415.104.642.637	(206.483.525.870)	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(949.699.074)	949.699.074	224.544.062.220	(77.088.918.165)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	-	65.788.393.154	(219.059.483.307)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	(309.877.213.485)	218.268.045.029	60.654.854.039	(13.819.778.713)	
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	-	145.997.088.190	(164.531.022.687)	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	(2.927.825.887)	369.722.887	117.294.700.859	(132.869.278.273)	
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty con	(221.547.647.647)	193.687.113.304	3.226.372.667	(3.205.348.689)	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con	(67.540.462.992)	46.219.798.090	11.239.945.055	(11.243.465.407)	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(1.981.034.121.448)	1.751.167.321.093	584.269.018	(584.269.018)	
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con	(5.912.600.000)	5.649.240.000	145.493.302.993	(145.231.965.414)	

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mua tài sản, dịch vụ phải trả	Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(11.832.959.805)	3.254.367.126	15.365.055.374	(141.919.757.449)	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	86.878.010.009	(86.878.010.009)	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(27.341.661)	15.825.238	163.117.402.012	(308.714.288.844)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	-	307.978.686.548	(167.367.320.979)	
Công ty Xây dựng Vincom 2	Công ty con	(255.487.287.846)	260.399.109.542	-	-	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(295.744.076.187)	230.481.490.718	-	-	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chuyển nhượng cổ phần	Nhận thanh toán tiền bán cổ phần	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Thanh toán tiền mua cổ phần	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(4.415.561.419.672)	4.415.561.419.672	44.155.614.197	(44.155.614.197)	
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	-	-	810.176.525.000	(810.176.525.000)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)	6.000.000.000	(6.000.000.000)	
Công ty Vinpearl	Công ty con	(663.181.818.182)	-	-	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	-	-	

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Chuyển nhượng cổ phần	Nhận thanh toán tiền bán cổ phần	Nhận chuyển nhượng cổ phần	Thanh toán tiền mua cổ phần	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	210.300.000.000	(632.641.898.952)	(6.000.000.000)	6.000.000.000	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	300.000.000	(1.566.745.467.097)	-	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	3.680.262.726.328	(3.680.288.591.328)	-	-	
Công ty Vinschool	Công ty con	552.960.000.000	(626.033.040.000)	-	-	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	907.887.877.800	(907.887.877.800)	-	-	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

- 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**
- 32.1 Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)**
- ▶ **Giao dịch góp vốn, nhận cổ tức và hợp tác đầu tư:**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Góp vốn	Cổ tức được chia	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	340.000.000.000	(340.000.000.000)	Thu hồi tiền đặt cọc/Nhận đặt cọc
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	(939.964.899.900)	1.733.000.000.000
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	512.156.250.000	(512.156.250.000)	(77.535.805.847)
Công ty Vinmec	Công ty con	1.788.908.480.000	-	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	5.256.710.680.000	-	-	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	-	-	-	-
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty con đến ngày 3 tháng 2 năm 2016	576.500.000.000	136.607.638.640	(136.607.638.640)	-
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	32.200.000.000	-	-	-

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► Giao dịch góp vốn nhận cổ tức và hợp tác đầu tư (tiếp theo):

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Góp vốn	Cổ tức được chia	Cổ tức nhận được	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	939.964.899.900	-	Thu hồi tiền đặt cọc/Nhận đặt cọc
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	-	-	-	(3.922.464.194.153)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	-	-	-	(1.733.000.000.000)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	1.655.109.375.000	2.040.656.250.000	553.184.989.212
Công ty Thời đại	Công ty con	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-
Công ty Vinpearland	Công ty con	91.955.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	-
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	100.300.000.000	-	-	-
Công ty Xây dựng Vincom 2	Công ty con	72.271.900.000	-	-	-
Công ty Ánh Sao	Công ty con	414.000.000.000	-	-	-
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty con	170.780.000.000	-	-	-
Công ty Hoa Mai	Công ty con	493.600.000.000	-	-	-
Công ty VinEco	Công ty con	95.000.000.000	-	-	-
Công ty Vinschool	Công ty con	940.000.000.000	-	-	-
Công ty Vinpro	Công ty con	210.000.000.000	-	-	-
Công ty VinDS	Công ty con	113.139.687.091	-	-	-
Công ty Vinmart+	Công ty con	416.855.956.533	-	-	-
Công ty Vinecom	Công ty con	-	-	-	-



## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► Giao dịch vay và cho vay:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc cho vay	Vay	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	9.716.526.388.892	(12.575.526.388.892)	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	538.373.753.930	(863.491.328.819)	(2.692.664.697.870)	1.980.449.324.696
Công ty Vinhomes 1	Công ty con	925.000.000.000	(410.000.000.000)	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	3.616.844.385.803	(4.588.409.209.904)	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.190.209.000.000	(1.939.600.000.000)	-	-
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	163.374.555.555	(163.374.555.555)	(2.849.000.000.000)	5.594.979.064.343
Công ty Vinpearl	Công ty con	1.464.008.000.000	(1.464.000.000.000)	-	-
Công ty Vincom Retail	Công ty con	213.170.400.000	(8.058.541.666.667)	-	-
Công ty Vinmec	Công ty con	2.006.601.666.666	(1.752.601.666.666)	-	1.870.000.000.000
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	-	-	(1.632.000.000.000)	4.178.340.818.626
Công ty Vincommerce	Công ty con	3.664.207.694.445	(2.143.281.916.666)	(2.550.000.000.000)	4.715.000.000.000
Công ty Thời Đại	Công ty con	437.045.833.333	(664.837.109.126)	(2.960.000.000.000)	2.960.000.000.000
Công ty Cần Giờ	Công ty con	308.000.000.000	-	(1.891.000.000.000)	-
Công ty VinDS	Công ty con	-	-	(680.000.000.000)	315.800.000.000
Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty con	-	-	(500.000.000.000)	610.000.000.000
Công ty Mỹ Trí	Công ty con	-	-	(1.553.000.000.000)	620.000.000.000
Công ty FPI	Công ty con	2.949.744.825.963	(3.726.633.233.848)	(151.203.146.457)	1.789.000.000.000
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	-	(2.260.000.000.000)	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con đến ngày 28 tháng 12 năm 2016	-	-	(1.474.900.000.000)	1.474.900.000.000
Công ty Thành Phố Xanh	Công ty con	-	-	-	-

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► Giao dịch vay và cho vay (tiếp theo):

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Cho vay	Thu hồi gốc cho vay	Vay	Đơn vị tính: VND
					Thanh toán gốc vay
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	-	-	(66.955.000.000)	1.117.871.297.667
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty con	-	-	(1.105.000.000.000)	600.000.000.000
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	7.547.291.715.472	(5.373.885.698.246)	(1.426.621.040.755)	1.426.621.040.755
Công ty Sài Đồng	Công ty con	1.059.595.916.263	(526.295.916.263)	(2.438.453.233.183)	2.304.151.191.120
Công ty Xavinco	Công ty con	-	-	-	1.112.435.000.000
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	4.952.198.383.906	(3.118.198.383.906)	(7.202.932.946.902)	7.987.967.113.569
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	490.872.367.027	(1.709.200.640.675)	(3.341.656.789.804)	795.315.971.178
Công ty Hồng Ngân	Công ty con	-	-	(1.200.000.000.000)	1.321.500.000.000
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	872.942.860.510	(1.643.851.613.883)	(2.745.979.064.343)	894.987.500.000
Công ty Vinpearl Retail	Công ty con	4.922.000.000.000	(1.600.000.000.000)	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	2.718.200.000.000	(4.734.154.548.946)	-	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	1.318.000.000.000	(600.000.000.000)	-	-
Công ty M.Y.M	Công ty liên kết	71.359.684.788	(1.081.859.684.788)	-	-
Công ty Vinmec	Công ty con	293.000.000.000	(893.000.000.000)	(2.590.000.000.000)	720.000.000.000
Công ty Vincommerce	Công ty con	1.808.909.646.800	(2.575.627.730.134)	(1.695.000.000.000)	1.695.000.000.000
Công ty Vinmart+	Công ty con	-	-	(1.685.000.000.000)	-
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con	847.200.000.000	(544.000.000.000)	-	-
Công ty Vinpearland	Công ty con	769.513.378.749	(272.013.378.749)	-	-
Công ty Thành phố Xanh	Công ty liên kết	500.000.000.000	(500.000.000.000)	-	-

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► Giao dịch thu và trả lãi vay:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearlland	Công ty con	48.406.125.189	-	-	(9.620.361.997)
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	125.690.344.095	-	11.721.773	(134.922.566.317)
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	88.438.623.742	-	-	(40.705.915.411)
Công ty Vincommerce	Công ty con	23.978.858.969	(66.644.932.454)	75.467.794.304	(3.833.844.582)
Công ty Sài Đồng	Công ty con	13.749.345.279	(5.346.535.721)	45.058.429.580	(31.185.292.500)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	134.259.212.406	-	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	33.288.477.727	(22.954.166.667)	22.954.166.667	(74.432.873.108)
Công ty Vinmec	Công ty con	67.138.752.592	(20.827.916.667)	32.398.333.334	(64.698.085.926)
Công ty Vinpearl	Công ty con	76.580.652.401	(88.201.835)	-	(94.413.471.807)
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	66.123.361.115	(27.222.222)	-	(71.657.833.336)
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	208.443.752	(83.667.232.531)	106.911.866.632	(208.443.752)
Công ty Vincom Retail	Công ty con	733.709.733.080	(385.819.102.997)	345.430.800.000	(1.275.731.419.182)
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	212.110.472.221	(5.692.500.000)	4.801.250.000	(215.934.611.113)
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	1.321.502.778	(71.512.316.098)	-	(2.157.555.556)
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	-	(90.895.006.784)	-	-
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	-	(66.948.562.525)	87.912.366.699	-

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► *Giao dịch thu và trả lãi vay (tiếp theo):*

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi vay phải thu	Lãi vay phải trả	Lãi vay đã trả	Lãi vay đã thu	Đơn vị tính: VND
Công ty Xavinco	Công ty con	-	(31.173.161.398)	73.498.297.365	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	41.707.573.404	(120.865.839.874)	184.798.473.594	(134.904.062.575)	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	975.093.481.497	(421.550.881.494)	369.557.500.000	(549.583.509.317)	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	130.787.026.749	-	-	(154.295.575.559)	
Công ty Vinpearliland	Công ty con	72.642.845.162	-	-	(44.333.609.054)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	425.238.596.899	-	-	(485.041.221.894)	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	214.213.027.779	-	-	(210.888.888.865)	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

32. **NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)
- 32.1 **Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan** (tiếp theo)
- ▶ **Giao dịch qua tài khoản quản lý tiền tập trung:**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(8.056.654.982.755)	7.740.712.183.319	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(4.828.003.580.983)	4.828.026.493.414	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con	(1.794.060.945.302)	1.808.120.474.705	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(1.580.093.683.600)	2.017.099.925.199	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(1.041.317.025.808)	1.252.224.471.712	
Công ty Vinschool	Công ty con	(657.000.955.060)	667.402.743.022	
Công ty Vinpearland	Công ty con	(1.409.091.839.997)	1.405.049.900.800	
Công ty Vinmec	Công ty con	(1.142.800.902.307)	1.096.344.749.740	
Công ty Vincommerce	Công ty con	(12.435.801.805.192)	12.379.775.226.655	
Công ty Vinpearl	Công ty con	(4.398.646.522.421)	4.304.973.574.553	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	(559.452.691.226)	625.000.730.688	
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty con	(872.279.831.940)	961.694.938.053	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con	(457.467.337.956)	381.811.506.617	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(3.240.950.095.156)	3.210.418.346.977	
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	(322.960.451.858)	324.949.900.332	
Công ty Xavinco	Công ty con	(97.635.237.624)	106.541.517.426	
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty con đến ngày 3 tháng 2 năm 2016	(194.838.587.908)	247.583.465.464	
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	(4.103.900.536.005)	4.087.250.387.270	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► Giao dịch qua tài khoản quản lý tiền tập trung (tiếp theo):

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinmart+	Công ty con	(132.050.831.931)	144.797.483.676	
Công ty Vinecom	Công ty con	(196.039.893.288)	218.480.274.955	
Công ty Vinpearl	Công ty con	(427.106.402.239)	422.528.742.380	
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	(3.265.396.087.182)	3.155.450.109.586	
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	(1.290.609.569.355)	1.369.692.009.764	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	(2.436.712.420.511)	2.424.586.237.570	
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty con	(1.029.808.777.429)	1.082.553.654.985	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(662.519.593.924)	1.012.029.899.636	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(1.942.366.385.927)	1.827.634.280.680	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(5.430.453.441.723)	5.618.954.579.119	
Công ty Xavinco	Công ty con	(109.872.004.015)	123.407.283.721	
Công ty Xây dựng Vincom 2	Công ty con	(572.771.004.209)	672.110.878.989	
Công ty Hồng Ngân	Công ty con	(580.690.175.221)	590.620.006.660	
Công ty Vinhomes 1	Công ty con	(1.172.695.065.533)	1.229.517.041.733	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con	(336.256.560.750)	358.772.132.349	
Công ty Vinpearlland	Công ty con	(180.967.836.288)	179.629.453.942	
Công ty Vinmec	Công ty con	(1.738.089.119.035)	1.664.139.894.256	
Công ty Vinschool	Công ty con	(908.494.809.612)	919.089.574.461	
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty con	(262.238.250.958)	287.465.025.300	
Công ty Vincommerce	Công ty con	(3.100.727.245.788)	3.196.791.553.498	
Công ty M.Y.M	Công ty con	(312.949.898.790)	331.128.059.841	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

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

##### ► **Giao dịch với các công ty con liên quan đến chương trình quản lý thẻ VinID:**

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

Mối quan hệ	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	Thu tiền từ chương trình quản lý thẻ VinID	Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	Đơn vị tính: VND
Công ty	27.160.811.566	(19.506.376.866)	(4.318.476.000)	
Công ty Vinmec	17.890.788.172	(7.452.037.002)	(8.530.235.000)	
Công ty VinDS	291.098.826.063	(8.766.533.000)	(247.411.993.000)	
Công ty Vincommerce				

##### ► **Giao dịch với Quý Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)**

###### Nội dung giao dịch

Chi phí từ thiện phát sinh  
Chuyển tiền cho Quý Thiện Tâm  
Nhận tiền hoàn lại từ Quý Thiện Tâm

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
	-	(90.000.000.000)	
	76.214.033.000	(75.988.420.340)	
	-	-	

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

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

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

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

Trong năm, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 6,5%/năm đến 16,47%/năm và nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 6%/năm tới 13%/năm. Các khoản cho vay và vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cần trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con. Theo đó, Công ty đã ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ lại các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con. Ngoài ra, Công ty cũng phát sinh một số giao dịch thu hộ/chi hộ cho các công ty con.

Trong năm, Công ty đã tính phí sử dụng thương hiệu Vinhomes cho các công ty con dựa trên 1% doanh thu thuần thực tế từ hoạt động bất động sản của các công ty con sử dụng thương hiệu Vinhomes cho hoạt động kinh doanh.

Trong năm, Công ty không 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.

Trong năm, Công ty đã ký kết các thỏa thuận hợp tác với Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con. Theo đó, 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 TTTM Vincom Plaza Thái Bình và TTTM Vincom Plaza Xuân Khánh – Cần Thơ sau khi các điều kiện ký kết trong các thỏa thuận được hoàn tất. Trong trường hợp Công ty chưa hoàn thiện đủ các điều kiện để chuyển giao 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 sẽ nhận được 15% lợi nhuận trước thuế từ hoạt động cho thuê TTTM.



## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)				Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
32.2	Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ			
	▶ <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 6.1)					
		<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>			
		Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	147.455.144.055	-	
		Công ty Sài Đồng	Công ty con	22.441.435.675	6.501.004.470	
		Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.988.742.545	-	
		Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	46.344.170.635	199.615.260.788	
		Công ty Vinhomes 1	Công ty con	203.798.212.804	-	
		Công ty VinEco	Công ty con	4.822.903.963	34.944.719	
		Công ty Vinmec	Công ty con	13.225.190.959	39.499.512	
		Công ty Vincommerce	Công ty con	2.883.422.971	-	
				5.625.988.983	-	
				8.749.022.150	-	
				33.350.724.127	1.032.088.727	
				12.503.153.662	-	
				100.500.286.523	-	
				2.188.133.478	501.617.963	
				5.639.588.518	-	
				16.776.590.827	18.533.934.497	
				3.454.859.351	32.158.153.923	
				6.422.266.044	6.644.820.494	
				7.885.344.861	9.518.554.137	
				<b>646.055.182.131</b>	<b>274.579.879.230</b>	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vincommerce	Công ty con	Trả trước cho người bán	31.452.284.200	-	
Các công ty khác	Công ty con	Trả trước cho người bán	929.501.600	654.542.650	
			<b>32.381.785.800</b>	<b>654.542.650</b>	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

## 32.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

## ▶ Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Chi hộ phải thu	83.609.221.017	-	18.719.166.665
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải thu	152.978.379.071	-	4.643.054.509
		Chi hộ phải thu	111.515.769	-	17.435.947.221
		Lãi vay phải thu	-	-	77.535.805.847
		Đặt cọc mua cổ phần	-	-	939.964.899.900
		Cổ tức phải thu	-	-	-
		Có tức phải thu	1.509.596.705	-	-
		Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	37.760.502	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Chi hộ phải thu	48.899.375.001	-	1.166.666.670
		Lãi vay phải thu	79.645.255	-	672.169.248
Công ty Vinpearland	Công ty con	Chi hộ phải thu	130.621.372.244	-	91.835.609.052
		Lãi vay phải thu	21.140.106.077	-	414.307.351
Công ty Vincommerce	Công ty con	Chi hộ phải thu	20.338.651.059	-	100.527.776
		Lãi vay phải thu	1.142.578.559	-	1.096.065.600
		Phải thu chi phí truyền thông	69.556.576.064	-	-
		Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	61.952.622.223	-	45.149.861.112
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	Lãi vay phải thu	69.566.563.889	-	36.214.338.889
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con	Lãi vay phải thu	229.722.761	-	5.295.364.464
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Chi hộ phải thu	11.475.639.202	-	527.743.312.661
		Lãi vay phải thu	-	-	1.276.770.100
		Cổ tức phải thu	77.425.788.632	-	131.387.263.036
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải thu	13.957.072.669	-	25.486.399.674
		Chi hộ phải thu	4.572.239.169	-	4.877.415.629
		Phải thu chi phí truyền thông	972.324.799	-	168.553.583
		Phải thu khác	15.342.501.087	-	-
		Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	-	-	-
			<b>785.519.251.754</b>		<b>1.931.183.498.987</b>

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

## 32.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

## ▶ Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.207.500.000	95.922.715.368	
Công ty Xalivico	Công ty con	Lãi vay phải trả	20.860.000.000	4.135.833.333	
Công ty Ngôi Sao Phương Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	8.386.000.000	
Công ty Hoa Mai	Công ty con	Lãi vay phải trả	11.918.388.608	927.585.555	
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	11.570.416.667	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Lãi vay phải trả	12.679.846.970	9.729.027.778	
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	115.036.291.726	24.141.284.942	
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	20.963.804.174	
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	23.244.634.101	
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con đến ngày 22 tháng 12 năm 2016	Lãi vay phải trả	7.113.555.554	-	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải trả	165.317.436.018	124.929.133.021	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	71.512.316.098	-	
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty con đến ngày 3 tháng 2 năm 2016	Lãi vay phải trả	-	17.032.361.109	
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	18.992.859.067	8.797.560.662	
			<b>424.638.194.041</b>	<b>349.780.356.710</b>	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

##### ▶ Phải trả người bán (Thuyết minh số 18)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	295.129.385.824	65.262.585.469	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	5.162.316.839	241.429.523	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	6.000.000.000	-	
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	27.871.126.596	10.592.253	
Công ty Vinhomes 2	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	25.454.058.904	5.042.118.305	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	127.347.934.199	4.285.560.743	
Các công ty khác	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	3.330.367.744	9.489.639.519	
			<b>490.295.190.106</b>	<b>84.331.925.812</b>	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

## 32.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

## ▶ Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Phải trả tiền tạm ứng theo hợp đồng tổng thầu xây dựng nguyên tắc	-	412.000.000.000	
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	Phải trả khác	3.047.691.020	83.438.856	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	31.748.517.108	1.216.768.929	
		Thu hộ phải trả	-	478.712.640	
		Tiền quản lý tập trung phải trả	9.493.033.629	446.499.275.228	
		Thu hộ phải trả	908.175.814	500.942.851	
		Tiền quản lý tập trung phải trả	-	6.754.348.053	
		Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng	-	810.514.542.712	
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng	267.183.867.442	-	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Thu hộ phải trả	-	51.730.000	
		Tiền quản lý tập trung phải trả	315.942.799.436	-	
		Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	1.733.000.000.000	
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty con	Thu hộ phải trả	38.225.039.413	33.048.380	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	13.360.612.935	102.775.719.048	
		Thu hộ phải trả	760.350.600	258.716.023	
		Thu hộ phải trả	34.636.276.001	-	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	189.918.412.990	133.891.834.453	
		Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư một dự án bất động sản tiềm năng	683.297.861.369	-	
		Phải trả khác	7.221.777.170	-	
Các công ty khác	Công ty con	Thu hộ phải trả	9.325.363.296	2.776.300.654	
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	3.481.725.000	-	
		Tiền quản lý tập trung phải trả	461.160.523.911	602.605.417.798	
			<b>2.069.712.027.134</b>	<b>4.253.440.795.625</b>	

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

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

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

#### 32.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

##### ▶ Phải thu ngắn hạn về cho vay (Thuyết minh số 7)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>Các khoản cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	2.768.435.175.899	7,00%	Từ ngày 8 tháng 3 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2017
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.250.609.000.000	10,50%	Từ ngày 13 tháng 2 năm 2017 đến ngày 28 tháng 6 năm 2017
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	55.204.181.818	7,00%	Ngày 2 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinhomes 1	Công ty con	989.000.000.000	7,00%	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2017
Công ty Vicentra	Công ty con	90.000.000.000	7,00%	Ngày 9 tháng 6 năm 2017
Công ty Năng lượng Hải Linh	Công ty con	21.455.024.986	7,00%	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2017 đến ngày 27 tháng 4 năm 2017
Công ty Thời Đại	Công ty con	274.045.833.333	7,00%	Từ ngày 1 tháng 3 năm 2017 đến ngày 22 tháng 6 năm 2017
Công Ty Vinpearl Land	Công ty con	797.008.000.000	7,00%	Từ ngày 28 tháng 1 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2017
Công ty Vineco	Công ty con	404.000.000.000	7,00%	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2017 đến ngày 31 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinmec	Công ty con	254.000.000.000	7,00%	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2017 đến ngày 9 tháng 6 năm 2017
Công ty Vincommerce	Công ty con	1.744.207.694.445	7,00%	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2017 đến ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty VINDS	Công ty con	308.000.000.000	7,00%	Từ ngày 3 tháng 3 năm 2017 đến ngày 27 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	208.000.000.000	7,00%	Từ ngày 15 tháng 5 năm 2017 đến ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con	294.700.000.000	9,00%	Ngày 31 tháng 3 năm 2017
Công ty Trường Thành	Công ty liên kết	335.389.000.000	7,00%	Từ ngày 16 tháng 2 đến ngày 2 tháng 6 năm 2017
		<b>9.794.053.910.481</b>		

##### Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi

Công ty Hòn Một	Công ty con	39.000.000.000	10,00%	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2017 đến ngày 5 tháng 10 năm 2017
		<b>39.000.000.000</b>		

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	3.740.000.000.000	7,00%	Ngày 11 tháng 6 năm 2016
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	1.000.000.000.000	11,00%	Ngày 28 tháng 12 năm 2016
Công ty BDS Thăng Long	Công ty liên kết	55.204.181.818	7,00%	Ngày 12 tháng 2 năm 2016
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	1.834.000.000.000	7,00%	Ngày 8 tháng 6 năm 2016
Công ty Vinhomes 1	Công ty con	474.000.000.000	10,00%	Từ ngày 14 tháng 3 đến ngày 14 tháng 12 năm 2016
Công ty Thời Đại	Công ty con	501.837.109.126	11,00%	Ngày 29 tháng 5 năm 2016
Công ty Vinpearland	Công ty con	797.000.000.000	12,00%	Từ ngày 1 tháng 2 đến 22 tháng 12 năm 2016
Công ty BFF	Công ty con	251.500.000.000	7,00%	Từ ngày 24 tháng 6 đến ngày 10 tháng 12 năm 2016
Công ty Vincommerce	Công ty con	223.281.916.666	7,00%	Từ ngày 29 tháng 6 đến 30 tháng 11 năm 2016
Công ty Vinlinks	Công ty con	45.359.136.597	Từ 7,00% đến 9,00%	Từ ngày 7 tháng 1 đến ngày 10 tháng 9 năm 2016
Công ty Vinpearl	Công ty con	776.888.407.885	7,00%	Ngày 27 tháng 8 năm 2016
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con	422.000.000.000	7,00%	Từ ngày 1 tháng 3 năm 2016 đến 14 tháng 9 năm 2016
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con	398.800.000.000	11,00%	Ngày 30 tháng 9 năm 2016
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	138.700.000.000	7,00%	Ngày 17 tháng 12 năm 2016
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	50.000.000.000	7,00%	Ngày 23 tháng 4 năm 2016
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	718.000.000.000	7,00%	Từ ngày 10 tháng 3 đến 23 tháng 11 năm 2016
		<b>11.426.570.752.092</b>		



## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay (tiếp theo)

##### ▶ Phải thu dài hạn về cho vay (Thuyết minh số 7)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
<b>Các khoản cho vay dài hạn</b>				
Công ty Vincom Retail	Công ty con	1.063.170.400.000	16,47%	Ngày 6 tháng 5 năm 2018
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.600.000.000.000	13,00%	Ngày 14 tháng 2 năm 2019
Công ty Hòn Một	Công ty con	41.200.000.000	10,00%	Từ ngày 24 tháng 4 năm 2017 đến ngày 10 tháng 8 năm 2018
		<b>2.704.370.400.000</b>		

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Vincom Retail	Công ty con	8.908.541.666.667	16,47%	Ngày 6 tháng 5 năm 2018
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.600.000.000.000	13,00%	Ngày 14 tháng 2 năm 2019
Công ty Sài Đồng	Công ty con	533.300.000.000	11,00%	Ngày 16 tháng 9 năm 2019
Công ty Hòn Một	Công ty con	39.000.000.000	10,00%	Ngày 24 tháng 4 năm 2017
		<b>11.080.841.666.667</b>		

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan vay

##### ► Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Xalivico	Công ty con	235.000.000.000	7,00%	Từ ngày 14 tháng 3 năm 2017 đến ngày 2 tháng 6 năm 2017
Công ty VEFAC	Công ty con	1.520.836.450.000	6,00%	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2017 đến ngày 4 tháng 6 năm 2017
Công ty FPI	Công ty con	38.000.000.000	10,00%	Từ ngày 31 tháng 4 năm 2017 đến ngày 30 tháng 5 năm 2017
Công ty Hoa Mai	Công ty con	140.855.000.000	7,00%	Ngày 4 tháng 6 năm 2017
Công ty Xây Dựng Vincom 1	Công ty con	118.837.083.333	7,00%	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2017 đến ngày 29 tháng 4 năm 2017
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con	18.000.000.000	7,00%	Ngày 23 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinschool	Công ty con	60.000.000.000	7,00%	Từ ngày 7 tháng 6 năm 2017 đến ngày 19 tháng 6 năm 2017
Công ty BFF	Công ty con	140.000.000.000	7,00%	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty con	70.000.000.000	7,00%	Ngày 15 tháng 6 năm 2017
Công ty Sài Đồng	Công ty con	1.670.000.000.000	7,00%	Từ ngày 23 tháng 6 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2017
Công ty Cản Giờ	Công ty con	1.891.000.000.000	7,00%	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2017 đến ngày 27 tháng 6 năm 2017
Công ty Xây dựng Vincom 3	Công ty con	40.000.000.000	7,00%	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con	151.203.146.457	7,00%	Ngày 29 tháng 6 năm 2017
Công ty Sinh Thái	Công ty con	2.260.000.000.000	7,00%	Ngày 27 tháng 6 năm 2017
Công ty Du Lịch Phú Quốc	Công ty con	70.000.000.000	7,00%	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Công ty Phú Gia	Công ty con	390.000.000.000	7,00%	Ngày 23 tháng 6 năm 2017
		<b>8.813.731.679.790</b>		

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

##### ▶ Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23.1) (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Quản Lý BĐS Vinhomes	Công ty con	505.000.000.000	7,00%	Từ ngày 1 tháng 6 đến 21 tháng 10 năm 2016
Công ty Hồng Ngân	Công ty con	1.177.500.000.000	7,00%	Từ ngày 3 tháng 6 đến ngày 28 tháng 9 năm 2016
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con	2.546.340.818.625	7,00%	Từ ngày 8 tháng 7 đến ngày 3 tháng 11 năm 2016
Công ty Sài Đồng	Công ty con	159.398.900.000	7,00%	Ngày 22 tháng 10 năm 2016
Công ty Vinpearl Phú Quốc	Công ty con	2.745.979.064.343	7,00%	Từ ngày 30 tháng 4 đến ngày 1 tháng 7 năm 2016
Công ty Xalivico	Công ty con	235.000.000.000	7,00%	Từ ngày 14 tháng 9 đến ngày 2 tháng 2 năm 2016
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty con	599.000.000.000	7,00%	Ngày 21 tháng 4 năm 2016
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết	424.700.000.000	7,00%	Ngày 5 tháng 5 năm 2016
Công ty FPI	Công ty con	274.000.000.000	10,00%	Từ ngày 23 tháng 5 đến ngày 18 tháng 6 năm 2016
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	669.436.450.000	6,00%	Từ ngày 29 tháng 5 đến ngày 4 tháng 6 năm 2016
Công ty Vinmart+	Công ty con	1.685.000.000.000	7,00%	Ngày 11 tháng 12 năm 2016
Công ty Hoa Mai	Công ty con	169.655.000.000	7,00%	Ngày 4 tháng 12 năm 2016
Công ty Vinpro	Công ty con	480.000.000.000	7,00%	Ngày 2 tháng 12 năm 2016
Công ty VinDS	Công ty con	315.800.000.000	7,00%	Ngày 7 tháng 6 năm 2016
Công ty Vinmec	Công ty con	1.870.000.000.000	7,00%	Ngày 11 tháng 6 năm 2016
Công ty Xây Dựng Vincom 2	Công ty con	125.000.000.000	7,00%	Ngày 11 tháng 1 năm 2016
Công ty Mễ Trì	Công ty con	120.000.000.000	7,00%	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
		<b>14.101.810.232.968</b>		

## Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

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

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

#### 32.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan (tiếp theo)

##### ► Vay dài hạn (Thuyết minh số 23.2)

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 VND	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Công ty Vincom Retail	Công ty con	2.541.450.329.867	2.510.492.366.939	13,00%	Ngày 12 tháng 1 năm 2019
		<b>2.541.450.329.867</b>	<b>2.510.492.366.939</b>		

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

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

	Năm nay	Năm trước
		Đơn vị tính: VND
Lương và thưởng	19.866.740.632	24.709.478.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.866.740.632</b>	<b>24.709.478.446</b>

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

### 33. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư</b>		
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	(125.724.662.058)	(122.397.763.656)
Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	<u>(3.433.227.084.271)</u>	<u>(5.980.942.399.335)</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(3.558.951.746.329)</u></b>	<b><u>(6.103.340.162.991)</u></b>
<b>Mã số 21. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>		
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(578.844.491.194)	(254.798.171.882)
Tiền chi đầu tư vào các dự án bất động sản	<u>(2.414.379.482.678)</u>	<u>(3.131.462.363.057)</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(2.993.223.973.872)</u></b>	<b><u>(3.386.260.534.939)</u></b>
<b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền chi đầu tư vào công ty con	(13.695.202.258.008)	(12.857.011.549.842)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các công ty khác	(8.441.695.372.100)	(2.538.687.013.589)
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	<u>(3.423.954.604.750)</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(22.136.897.630.108)</u></b>	<b><u>(18.819.653.168.181)</u></b>
<b>Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	4.944.982.800.218	8.599.646.043.230
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	282.183.867.442	860.514.542.712
Tiền nhận đặt cọc từ đối tác để nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	12.335.985.885.006	1.733.000.000.000
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	<u>233.333.333.335</u>	<u>3.922.464.194.153</u>
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>17.796.485.886.001</u></b>	<b><u>15.115.624.780.095</u></b>

#### **Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b>		
Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn chủ sở hữu (Thuyết minh 25.1)	2.202.521.952.538	1.083.198.350.930
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh 25.1)	2.133.799.410.000	3.763.639.260.000
Tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn (Thuyết minh 25.1)	4.844.731.620.000	-
Cần trừ công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư	293.110.716.821	-
Cần trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	440.332.092.615	2.520.034.166.667

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

### 34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty Tây Tạng Long	300.000.000.000	30.000.000.000	10,00	635.000.000	29.365.000.000
2	Công ty Bảo vệ Vincom	50.000.000.000	50.000.000.000	100,00	2.000.000.000	48.000.000.000
3	Công ty Vinhomes 2	100.000.000.000	94.000.000.000	94,00	5.640.000.000	88.360.000.000
4	Công ty Xây dựng Vincom 6	50.000.000.000	47.000.000.000	94,00	17.000.000.000	30.000.000.000
5	Công ty VinAcademy	50.000.000.000	47.000.000.000	94,00	28.500.000.000	18.500.000.000
		<b>550.000.000.000</b>	<b>268.000.000.000</b>		<b>53.775.000.000</b>	<b>214.225.000.000</b>

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 6.751 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 2101/2016/HĐBT ký ngày 11 tháng 1 năm 2016 giữa UBND tỉnh Quảng Ninh và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà thi đấu đa năng 5.000 chỗ thuộc Trung tâm Thể thao vùng Đông Bắc tại Quảng Ninh theo hình thức hợp đồng BT là 894 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa UBND thành phố Thanh Hóa và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của dự án khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa theo hình thức hợp đồng BT là 568 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 23 tháng 6 năm 2016 giữa Sở Giao thông vận tải Hà Nội – cơ quan Nhà nước được UBND Thành phố Hà Nội ủy quyền làm đại diện và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của dự án xây dựng tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở theo hình thức hợp đồng BT là 5.439 tỷ VND.

#### Các cam kết khác

##### Cam kết bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án Vũ Yên

Theo Công văn số 3070/UBND-ĐC2 về việc ứng kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu vực đảo Vũ Yên tại quận Hải An và huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng để phát triển Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở, công viên sinh thái, Công ty cam kết bồi thường và hỗ trợ giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án với tổng số tiền là 351,8 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản cam kết còn lại phải trả là 71,5 tỷ VND.

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

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

#### Các cam kết khác (tiếp theo)

*Cam kết thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất Dự án Vinpearl Beachfront Condotel*

Theo Hợp đồng số 451/2016/HĐ-CAKH-VGR - Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất trên khu đất 78 - 80 Trần Phú, Nha Trang để phát triển dự án Vinpearl Beachfront Condotel, Công ty cam kết thanh toán giá chuyển nhượng với tổng số tiền là 339 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản cam kết còn lại phải trả là 319 tỷ VND.

*Cam kết bảo lãnh phát hành trái phiếu cho Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang, một công ty con*

Theo Cam kết bảo lãnh ký ngày 12 tháng 10 năm 2015 giữa Công ty Vinpearl Nha Trang, Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty cam kết bảo lãnh không hủy ngang với mức bảo lãnh tối đa là 1.200 tỷ VND cho khoản trái phiếu do Công ty Vinpearl Nha Trang phát hành với tổng mệnh giá là 2.300 tỷ VND và đáo hạn vào năm 2018.

#### Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê tài sản và thuê quyền sử dụng đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	18.353.807.399	13.448.210.280
Trên 1 đến 5 năm	74.660.869.043	53.792.841.120
Trên 5 năm	764.731.735.311	238.574.918.147
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>857.746.411.753</b>	<b>305.815.969.547</b>

### 35. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Mã số	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)		Số đầu năm Trình bày lại (Được trình bày lại)
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(1)	288.691.127.787	93.448.998.244	382.140.126.031
136	Phải thu ngắn hạn khác	(1)	3.769.416.074.671	(93.448.998.244)	3.675.967.076.427

(1) Phân loại khoản phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Mã số	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		Số đầu năm (Đã được trình bày trước đây)		Số đầu năm Trình bày lại (Được trình bày lại)
23	Chi phí lãi vay	(2)	2.337.511.844.307	306.482.140.718	2.643.993.985.025

(2) Trình bày gộp chỉ tiêu chi phí phát hành trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi phân bổ trong năm vào chỉ tiêu chi phí lãi vay (306.482.140.718 VND).

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

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

Vào ngày 15 tháng 2 năm 2017, Công ty đã ký hợp đồng nhận sáp nhập công ty Năng lượng Hải Linh, một công ty con. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty sau khi nhận sáp nhập được giữ nguyên.

Trong tháng 2 năm 2017, Công ty đã thành lập Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng với vốn điều lệ 300 tỷ đồng, trong đó Công ty góp 294 tỷ đồng, chiếm 98% vốn điều lệ. Hoạt động chính của công ty con này là cung cấp các dịch vụ in ấn, hỗ trợ liên quan đến vận tải và dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Công ty có trụ sở chính tại phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

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



Ngô Thị Huyền  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Đương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

## PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	100,00	99,28	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty Vincom Retail Miền Nam	100,00	99,28	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 TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	100,00	99,28	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,83	97,12	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong	Công ty An Phong	100,00	99,28	3 Đường 3/2, phường 11, quận 10, TP Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
6	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Vinhomes 1	Công ty Vinhomes 1	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
8	Công ty TNHH Kinh doanh Bất Động Sản Vinhomes 2	Công ty Vinhomes 2	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vinhomes 1	Công ty Xây dựng Vinhomes 1	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
10	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vinhomes 3	Công ty Xây dựng Vinhomes 3	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
11	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vinhomes 6	Công ty Xây dựng Vinhomes 6	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP  
PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
12	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85	97,85	Số 72A, Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Nam Hà Nội	98,90	98,90	Số 458 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	94,00	94,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44	96,42	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	Công ty Tân Liên Phát	80,00	79,77	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,35	233 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	83,32	83,32	148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	100,00	99,99	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH kinh doanh thương mại dịch vụ Hoa Mai	Công ty Hoa Mai	74,00	74,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì	Công ty Mễ Trì	99,00	99,93	Số 7 Đại Lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	50,07	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
23	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tráng Tiên, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Xuất bản sách
24	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đô thị du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	97,15	77,49	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty CP Năng Lượng Hải Linh	Công ty Năng lượng Hải Linh	100,00	99,79	Đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đông Hải 2, quận Hải An, TP Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty Vicentra	63,15	63,15	72 Lê Thánh Tôn - phường Bến Nghé - quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	94,00	P900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty CP Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	98,67	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	85,00	83,87	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	Công ty Phú Gia	98,00	96,70	63 phố Hàng Gá, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty ĐTVN	50,00	49,33	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BDS Thăng Long	63,00	63,00	Số 13 Hai Bà Trưng, phường Trưng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
34	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	90,50	Đảo Hòn Tre, phường Vinh Nguyễn, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thương mại Vinpearl	Công ty Thương mại Vinpearl	100,00	90,50	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty TNHH Quản lý Vinpearl	Công ty Quản lý Vinpearl	100,00	90,50	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới, đấu giá bất động sản, quảng bá tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày
37	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang	Công ty Vinpearl Nha Trang	100,00	90,50	Đảo Hòn Tre, Phường Vinh Nguyễn, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty Vinpearl Đà Nẵng	100,00	90,50	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
39	Công ty TNHH MTV Vinpearl Hội An	Công ty Vinpearl Hội An	100,00	90,50	Khối Phước Hải, phường Cửa Đại, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
40	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn	Công ty Vinpearl Quy Nhơn	98,00	88,69	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, khu Kinh tế Nhơn Hội, thôn Hải Giang, xã Nhơn Hải, Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
41	Công ty TNHH Future Property Invest	Công ty FPI	100,00	90,50	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
42	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Công ty Tây Tăng Long	90,00	84,93	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
43	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View	Công ty Tây Hồ View	70,00	63,35	58 đường Tây Hồ, phường Quảng An, quận Tây Hồ, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
44	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài	Công ty Vinpearl Bãi Dài	90,00	81,45	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
45	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	Công ty Cam Ranh	90,00	81,45	16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
46	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Công ty Hòn Một	83,63	75,69	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
47	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	Công ty Hòn Tre	90,00	81,45	Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
48	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long	Công ty Vinpearl Hạ Long	100,00	90,50	Đảo Rều, phường Bãi Cháy, TP Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
49	Công ty TNHH Vinpearl Càn Thơ	Công ty Vinpearl Càn Thơ	100,00	90,50	Số 209, đường 30/4, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
50	Công ty Cổ phần Vinpearlland	Công ty Vinpearlland	100,00	98,86	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Cung cấp dịch vụ công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
51	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF	Công ty BFF	86,96	86,94	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

### PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
52	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty Vincommerce	56,44	50,07	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
53	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	Công ty VinDS	99,00	98,91	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích
54	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	99,50	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
55	Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
56	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,93	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
57	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
58	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty VinEco Tam Đảo	89,02	88,73	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
59	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo	Công ty VinEco Tam Đảo	77,50	77,24	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
60	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai-VinEco	Công ty VinEco Đồng Nai	64,00	63,79	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
61	Công ty TNHH Nông nghiệp VINECO SAGRI	Công ty VinEco Sagri	90,00	89,70	Số 38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
62	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát	Công ty Vạn Phát			Thôn Đưng K'Si, xã Đa Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

(1) Tên địa chỉ đầy đủ: Số 7, đường Bàng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội.