

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

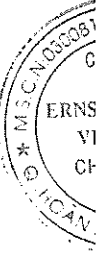


Building a better  
working world

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 108
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	109 - 114

# 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 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. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.


Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Dương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2017



Building a better  
working world

Số tham chiếu: 60729565/18498313-HN

## 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 hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 114, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



  
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 HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>87.583.802.138.603</b>	<b>67.699.619.665.953</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>9.833.332.219.401</b>	<b>6.938.465.104.490</b>
111	1. Tiền		6.243.230.621.899	3.771.965.874.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.590.101.597.502	3.166.499.229.923
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>494.156.904.807</b>	<b>11.142.979.590.895</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	32.369.112.000	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(18.996.660.000)	(14.958.000.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	480.784.452.807	11.125.568.478.895
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>18.254.656.305.786</b>	<b>13.848.128.025.192</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	3.170.762.775.815	2.532.249.371.138
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	5.229.186.165.035	6.695.026.549.290
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	3.224.258.638.813	1.763.123.912.802
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	6.809.970.413.275	3.072.305.532.703
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(179.521.687.152)	(214.577.340.741)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>49.782.780.792.296</b>	<b>28.027.417.689.166</b>
141	1. Hàng tồn kho		49.879.776.253.837	28.085.895.835.621
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(96.995.461.541)	(58.478.146.455)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.218.875.916.313</b>	<b>7.742.629.256.210</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	3.123.024.713.156	1.548.029.401.201
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		972.722.775.130	660.027.543.114
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	111.457.535.408	23.050.885.079
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	5.011.670.892.619	5.511.521.426.816

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>92.867.047.555.191</b>	<b>77.854.737.886.023</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>465.506.617.197</b>	<b>254.324.078.479</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	58.989.915.115	62.559.839.165
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	406.516.702.082	191.764.239.314
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>26.878.731.078.331</b>	<b>19.837.150.938.774</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	26.066.821.876.593	19.114.346.085.751
222	Nguyên giá		30.165.242.182.483	22.037.695.324.834
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.098.420.305.890)	(2.923.349.239.083)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	811.909.201.738	722.804.853.023
228	Nguyên giá		1.171.451.553.652	865.235.746.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(359.542.351.914)	(142.430.892.984)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>17.362.127.296.491</b>	<b>16.827.664.243.533</b>
231	1. Nguyên giá		19.186.357.270.103	18.192.494.564.257
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(1.824.229.973.612)	(1.364.830.320.724)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>33.991.567.265.462</b>	<b>18.115.293.364.854</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	33.991.567.265.462	18.115.293.364.854
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>3.347.544.752.659</b>	<b>9.597.557.595.727</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	19.1	1.728.809.250.992	6.715.538.162.046
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1	1.604.928.401.863	2.882.019.433.681
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(56.192.900.196)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.2	70.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.821.570.545.051</b>	<b>13.222.747.664.656</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.252.711.733.160	1.437.896.150.549
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	328.604.798.935	170.157.957.461
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	-	3.000.000.000.000
269	4. Lợi thế thương mại	20	8.240.254.012.956	8.614.693.556.645
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>180.450.849.693.794</b>	<b>145.554.357.551.975</b>

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

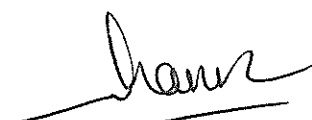
Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>135.184.454.789.211</b>	<b>107.969.432.655.182</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>97.627.931.086.891</b>	<b>64.900.384.271.695</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	6.458.154.238.573	5.712.772.636.664
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	47.537.280.868.648	20.221.096.466.017
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	7.366.546.933.741	1.678.401.228.369
314	4. Phải trả người lao động		418.583.692.189	293.440.169.231
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	8.454.261.883.875	6.920.895.138.980
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	1.138.838.659.058	1.056.738.019.276
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25.1	20.468.556.855.796	27.471.724.880.316
320	8. Vay và nợ ngắn hạn	26.1	5.590.652.159.634	1.424.617.794.094
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	195.055.795.377	120.697.938.748
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>37.556.523.702.320</b>	<b>43.069.048.383.487</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	2.389.764.581.482	2.683.411.532.468
337	2. Phải trả dài hạn khác	25.2	640.119.050.942	4.406.204.612.974
338	3. Vay và nợ dài hạn	26.2	34.168.826.603.603	33.122.684.524.987
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	28	-	2.382.401.760.582
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	357.813.466.293	474.345.952.476

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>45.266.394.904.583</b>	<b>37.584.924.896.793</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>29.1</b>	<b>45.266.394.904.583</b>	<b>37.584.924.896.793</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	29.1	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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	29.1	2.504.959.737.448	5.798.727.464.308
415	3. Cổ phiếu quỹ	29.1	(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	29.1	32.845.114.930	27.845.114.930
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	29.1	942.345.253.453	1.571.190.449.441
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		402.299.862.165	2.350.786.383.324
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ) năm nay		540.045.391.288	(779.595.933.883)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29.1	18.384.089.333.236	14.480.205.072.598
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>180.450.849.693.794</b>	<b>145.554.357.551.975</b>



Ngô Nguyệt Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Đương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

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

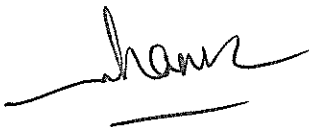
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	57.670.387.202.439	34.054.968.884.836
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(56.043.536.545)	(7.002.571.734)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	57.614.343.665.894	34.047.966.313.102
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(40.184.632.606.036)	(22.338.933.561.491)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17.429.711.059.858	11.709.032.751.611
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	5.861.556.630.724	1.931.520.080.322
22	7. Chi phí tài chính	32	(5.389.034.072.187)	(3.282.074.915.976)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.308.066.793.490)	(2.721.940.288.870)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	19.823.588.740	39.227.754.200
25	9. Chi phí bán hàng	33	(6.672.815.695.018)	(2.957.825.676.439)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(5.526.090.462.009)	(3.922.773.154.112)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.723.151.050.108	3.517.106.839.606
31	12. Thu nhập khác	34	688.479.678.357	283.039.374.788
32	13. Chi phí khác	34	(618.871.762.087)	(948.045.248.993)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	34	69.607.916.270	(665.005.874.205)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.792.758.966.378	2.852.100.965.401
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36	(2.534.168.929.813)	(1.424.642.826.631)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36	254.477.855.941	74.017.304.681
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.513.067.892.506	1.501.475.443.451
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	2.439.510.861.997	1.215.774.826.080
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	1.073.557.030.509	285.700.617.371

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.178	558
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	1.178	558



Ngô Nguyệt Hằng  
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 HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		5.792.758.966.378	2.852.100.965.401
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	41	3.355.807.214.759	2.215.531.092.798
03	Các khoản dự phòng		141.826.931.929	180.300.335.624
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	32	(64.931.257.744)	392.125.548.103
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	41	(5.066.205.170.001)	(1.894.455.580.399)
06	Chi phí lãi vay	32	4.308.066.793.490	2.721.940.288.870
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.467.323.478.811	6.467.542.650.397
09	Tăng các khoản phải thu		(335.155.028.311)	(4.510.794.740.749)
10	Tăng hàng tồn kho		(13.486.963.673.195)	(7.424.030.776.827)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		18.604.163.811.522	40.818.058.572.231
12	Tăng chi phí trả trước		(2.720.086.885.910)	(1.756.985.859.776)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	112.322.695.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.736.500.947.012)	(4.381.857.928.346)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.294.234.119.932)	(1.421.314.104.431)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		4.498.546.635.973	27.902.940.507.499
	<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		(14.301.529.343.969)	(14.514.819.118.699)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		66.786.752.382	38.823.385.497
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	41	(3.432.087.468.527)	(18.880.888.911.471)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	41	22.880.893.204.796	8.840.834.375.998
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	41	(22.459.345.068.846)	(20.185.422.456.828)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	41	15.306.966.443.347	4.450.260.724.277
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.107.787.615.493	1.152.731.210.286
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(830.527.865.324)	(39.098.480.790.940)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	41	1.310.346.390.000	7.544.319.623.168
33	Tiền thu từ đi vay		20.814.923.248.321	20.664.801.635.454
34	Tiền trả nợ gốc vay		(21.563.433.421.832)	(16.711.194.036.085)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	41	(1.339.903.941.515)	(974.185.674.300)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(778.067.725.026)	10.523.741.548.237
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.889.951.045.623	(671.798.735.204)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		6.938.465.104.490	7.607.513.719.673
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		4.916.069.288	2.750.120.021
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	9.833.332.219.401	6.938.465.104.490



Ngô Nguyệt Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Đương Thị Mai Hoa  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2017



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

**1. THÔNG TIN 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 Doanh nghiệp sửa đổi với lần 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. Hoạt động chính của các công ty con trong năm được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Tập đoàn 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).

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 Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn thì khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trường hợp Tập đoàn thoái một phần vốn nắm giữ tại công ty con, sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường của Tập đoàn thì khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## 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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.

### 3.3 Hàng tồn kho

#### Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

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

#### **3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

##### *Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 hợp nhất.

#### **3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất.

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

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

#### 3.6 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 Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

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

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

##### *Chi phí nghiên cứu và triển khai*

Chi phí nghiên cứu và chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là tài sản cố định vô hình được ghi nhận ngay là chi phí sản xuất kinh doanh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí triển khai của mỗi dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn thỏa mãn được tất cả các điều kiện sau:

- ▶ Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- ▶ Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó;
- ▶ Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- ▶ Có đầy đủ các nguồn lực để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó;
- ▶ Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và
- ▶ Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho tài sản cố định vô hình.

Chi phí triển khai đã được vốn hóa được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế. Hao mòn chi phí triển khai được bắt đầu khi quá trình phát triển đã được hoàn thành và tài sản vô hình đã sẵn sàng để sử dụng.

#### 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 và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Website thương mại điện tử (i)	2 - 20 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Quyền phân phối và các tài sản khác	3 - 15 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

- (i) Trong năm, Tập đoàn đã thay đổi ước tính về thời gian khấu hao Website thương mại điện tử do Tập đoàn đã có kế hoạch về việc thay thế và nâng cấp Website này.

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

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

#### 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận là bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn được cấp phép từ 25 đến 48 năm.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài được ghi nhận là bất động sản đầu tư.

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

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

#### 3.10 *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 Tập đoàn.

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

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

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

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

#### 3.11 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí trước hoạt động, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một năm.

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

#### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con được đánh giá là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, bên mua đánh giá lại khoản đầu tư trước đây theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát và ghi nhận phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

#### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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



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

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

#### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

##### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của công ty mẹ và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

##### *Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp dưới sự kiểm soát chung*

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

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

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

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

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

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

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

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

Tập đoàn dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Khoản đầu tư của Tập đoàn được hạch toán vào công ty liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh.

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

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.15 *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 Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng 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 hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

#### 3.16 *Các khoản dự phòng*

##### *Dự phòng chung*

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, bởi một bên thứ ba, 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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*

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

#### 3.17 *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. 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.

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 hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

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

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

#### 3.17 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)

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.

#### 3.18 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 Tập đoàn (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 thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.19 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.20 Phân chia lợi nhuận

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

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

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

#### 3.21 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 trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.22 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu từ bán hàng hóa*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Liên quan đến hoạt động khách sạn, khu vui chơi giải trí, giáo dục, làm đẹp, bệnh viện, quản lý bất động sản và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

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

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

#### 3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*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*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Tập đoàn với tư cách là nhà đầu tư được xác lập.

#### 3.23 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của dự án. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thường và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.24 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

#### 3.24 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.24 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn 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.

#### 3.25 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 Giao dịch mua nhóm tài sản

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua cổ phần/phần vốn góp của các công ty sau từ các cá nhân và đối tác doanh nghiệp. Ban Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần/phần vốn góp của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản, nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản, nợ phải trả đó tại ngày mua. Theo đó, một phần giá phí phân bổ được hạch toán vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh số 18). Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

*Mua Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố xanh ("Công ty Thành phố xanh"), công ty con mới*

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 40% cổ phần của Công ty Thành phố xanh từ các cá nhân với tổng giá phí là 1.242 tỷ VND. Theo đó, năng tỷ lệ sở hữu bởi Tập đoàn trong công ty này tăng từ 49,1% lên 89,1% và Công ty Thành phố xanh trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Thành phố xanh sở hữu một dự án bất động sản chưa đưa vào vận hành tại Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Sau đó, vào ngày 12 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn nhận chuyển nhượng thêm 8,9% cổ phần trong Công ty Thành phố xanh từ Công ty Sinh Thái với giá phí là 203 tỷ VND và năng tỷ lệ nắm giữ bởi Tập đoàn trong Công ty Thành phố xanh lên 98%.

Ngày 30 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Thành phố xanh (Thuyết minh số 4.4).



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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*** (tiếp theo)

*Mua Công ty Cần Giờ, công ty con mới*

Vào ngày 30 tháng 8 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 62,25% cổ phần của Công ty Cần Giờ từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 8.474 tỷ VND. Theo đó, nâng tỷ lệ sở hữu bởi Tập đoàn trong công ty này tăng lên 97,15% và Công ty Cần Giờ trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Cần Giờ sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

*Mua Công ty Năng lượng Hải Linh, công ty con mới*

Vào ngày 27 tháng 9 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Năng lượng Hải Linh từ các cá nhân với tổng giá phí là 113 tỷ VND. Theo đó, Công ty Năng lượng Hải Linh trở thành công ty con của Tập đoàn.

*Mua Công ty Vạn Phát, công ty con mới*

Vào ngày 18 tháng 10 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 90% cổ phần của Công ty Vạn Phát từ các đối tác cá nhân với tổng giá phí là 106 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vạn Phát trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Vạn Phát sở hữu một dự án phát triển thủy sản và du lịch sinh thái tại huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

*Mua Công ty Công viên Trung tâm, công ty con mới*

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Công viên Trung tâm từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 130 tỷ VND. Theo đó, Công ty Công viên Trung tâm trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Công viên Trung tâm sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

*Mua Công ty BĐS Thăng Long, công ty con mới*

Vào ngày 29 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 28% cổ phần của Công ty BĐS Thăng Long từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 32,2 tỷ VND. Theo đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này tăng lên 63% và Công ty BĐS Thăng Long trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty BĐS Thăng Long sở hữu một bất động sản tiềm năng tại quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

*Mua Công ty Cổ phần Nông sản Thực phẩm Hoa Hồng Vàng (“Công ty Hoa Hồng Vàng”), công ty con mới*

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Hoa Hồng Vàng từ các cá nhân với tổng giá phí là 21 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 1 tháng 4 năm 2016, Công ty Hoa Hồng Vàng được sáp nhập vào Công ty VinEco, công ty con.

Hoạt động chính của Công ty Hoa Hồng Vàng là sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Hoa Hồng Vàng. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	2.595.162
Hàng tồn kho	40.601.290
Tài sản ngắn hạn khác	42.507.605
Tài sản cố định hữu hình	3.093.131.896
	<b><u>3.178.835.953</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	32.734.031
	<b><u>3.146.101.922</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Cổ đông không kiểm soát	5.251.545.265
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	12.602.352.813
	<b><u>21.000.000.000</u></b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	2.595.162
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(21.000.000.000)
	<b><u>(20.997.404.838)</u></b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 21 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Công ty Hoa Hồng Vàng không có lãi/lỗ kể từ ngày mua đến ngày 1 tháng 4 năm 2016 (ngày được sáp nhập vào Công ty VinEco).

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Cổ Phần Sản Xuất - Thương Mại - Dịch Vụ Hoàng Lân ("Công ty Hoàng Lân"), công ty con mới*

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Hoàng Lân với tổng giá phí là 28 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 1 tháng 4 năm 2016, Công ty Hoàng Lân được sáp nhập vào Công ty VinEco, công ty con.

Hoạt động chính của Công ty Hoàng Lân là sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Hoàng Lân tại ngày mua. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Hoàng Lân tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý tại ngày mua*

<b>Tài sản</b>	
Tiền	5.249.900
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	106.250.100
Tài sản cố định hữu hình	104.178.218
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	265.145.780
Tài sản ngắn hạn khác	682.500.000
	<b>1.163.323.998</b>
<b>Nợ phải trả</b>	-
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>1.163.323.998</b>
Cổ đông không kiểm soát	7.893.739.404
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	18.942.936.598
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>28.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	5.249.900
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(25.200.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(25.194.750.100)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 28 tỷ VND và đã được thanh toán một phần bằng tiền. Công ty Hoàng Lân không có lãi/lỗ kể từ ngày mua đến ngày 1 tháng 4 năm 2016 (ngày được sáp nhập vào Công ty VinEco).

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Sách Việt Nam, công ty con mới*

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 65,33% cổ phần của Công ty Sách Việt Nam từ việc cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Sách Việt Nam với tổng giá phí là 475 tỷ VND và theo đó, Công ty Sách Việt Nam trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Sách Việt Nam là kinh doanh sách, văn hóa phẩm và văn phòng cho thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Sách Việt Nam tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Sách Việt Nam. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Sách Việt Nam tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

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

#### **Tài sản**

Tiền và tương đương tiền	699.919.715.320
Tài sản cố định hữu hình	25.300.885.704
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1.1)	3.239.919.511
Tài sản khác	29.942.765.511
	<b>758.403.286.046</b>

#### **Nợ phải trả**

Chi phí phải trả ngắn hạn	43.960.667.647
Nợ phải trả khác	19.065.137.296

#### **Tổng tài sản thuần**

Cổ đông không kiểm soát	(241.087.372.698)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	20.875.503.395

#### **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**475.165.611.800**

#### **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	699.919.715.320
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(475.165.611.800)

#### **Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua**

**224.754.103.520**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 475 tỷ VND và đã được thanh toán bằng tiền. Lãi trước thuế của Công ty Sách Việt Nam kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 11,2 tỷ VND.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

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

*Mua Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành"), công ty con mới*

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 49,9% cổ phần của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành qua sàn chứng khoán với tổng giá phí là 1.282 tỷ VND. Ngoài ra, tại ngày 11 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đang nắm giữ hai khoản vay chuyển đổi cho Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành vay với tổng giá trị là 1.209 tỷ VND. Điều khoản chuyển đổi của hai khoản vay này có hiệu lực tại ngày 11 tháng 5 năm 2016 và cho phép Tập đoàn chuyển đổi hai khoản vay thành cổ phiếu phổ thông của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và qua đó tăng tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tiềm năng của Tập đoàn trong Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành thêm 16,3%. Căn cứ vào các điều khoản của các hợp đồng vay chuyển đổi, Tập đoàn đã hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và các công ty con theo tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành là 66,2%, bao gồm cả tỷ lệ lợi ích tiềm năng đề cập như trên.

Tại ngày 11 tháng 5 năm 2016, Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành đang sở hữu khoản đầu tư vào mười lăm (15) công ty con, ba (3) công ty liên kết và một (1) công ty liên doanh. Thông qua giao dịch này, Tập đoàn cũng gián tiếp sở hữu các công ty con và các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết này của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành.

Hoạt động chính của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành là tiến hành các hoạt động trồng trọt, sản xuất, thương mại và dịch vụ liên quan đến gỗ.

Ngày 30 tháng 11 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 20% cổ phần của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành qua sàn chứng khoán như được trình bày tại Thuyết minh số 4.4.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và các công ty con tại ngày mua được trình bày dưới đây:

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành ("Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành"), công ty con mới (tiếp theo)*

*Đơn vị tính: VND*

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

##### **Tài sản**

Tiền và tương đương tiền	93.926.385.484
Phải thu khách hàng	830.701.338.982
Trả trước cho người bán	94.693.381.345
Các khoản phải thu khác	73.705.752.271
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(444.503.276.174)
Hàng tồn kho	1.774.315.136.359
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.613.918.513)
Tài sản cố định hữu hình	473.926.197.028
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (Thuyết minh số 19.1.1)	239.135.473.000
Chi phí trả trước dài hạn	51.835.171.758
Tài sản khác	149.330.298.297

**3.269.451.939.837**

##### **Nợ phải trả**

Phải trả người bán	424.164.774.172
Người mua trả tiền trước	97.770.799.574
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	72.410.986.804
Chi phí phải trả	190.437.394.932
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	55.266.732.950
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.035.638.185.385
Nợ phải trả khác	96.209.846.719

**1.297.553.219.301**

##### **Tổng tài sản thuần**

Cổ đông không kiểm soát	(51.032.481.966)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	1.244.602.203.203

**2.491.122.940.538**

##### **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

##### **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	93.926.385.484
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(1.282.369.317.454)

**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua (1.188.442.931.970)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 2.491 tỷ VND, trong đó 1.282 tỷ VND được thanh toán bằng tiền và 1.209 tỷ VND là giá trị của khoản vay chuyển đổi. Lỗ trước thuế của Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và các công ty con kể từ ngày mua đến ngày bán là 276 tỷ VND.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Vicentra, công ty con mới*

Vào ngày 28 tháng 10 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc tăng tỷ lệ sở hữu trong Công ty Vicentra lên 63,15% với tổng giá phí là 2.780 tỷ VND. Theo đó, Công ty Vicentra trở thành công ty con của Tập đoàn.

Hoạt động chính của Công ty Vicentra là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Vicentra tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Vicentra. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vicentra tại ngày mua được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

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

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	1.206.813.935.768
Phải thu khách hàng	351.537.095.788
Trả trước cho người bán	353.693.817.646
Các khoản cho vay ngắn hạn	9.035.689.095.154
Các khoản phải thu khác	367.459.130.437
Chi phí trả trước ngắn hạn	451.958.808.456
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	16.226.938.919
Các khoản phải thu dài hạn	3.877.365.333.333
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.943.642.868.303
Tài sản dài hạn khác	68.680.027.976
	<b>22.673.067.051.780</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	(205.229.551.429)
Người mua trả tiền trước	(5.618.486.690.150)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(76.930.249.745)
Chi phí phải trả	(599.409.802.823)
Doanh thu chưa thực hiện	(61.496.125.387)
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	(2.453.417.592.577)
Phải trả dài hạn khác	(122.676.287.778)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(10.777.654.960.903)
Nợ phải trả khác	(77.848.901.682)
	<b>2.679.916.889.306</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Cổ đông không kiểm soát	(987.427.626.946)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	2.837.107.358.440
	<b>4.529.596.620.800</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	1.206.813.935.768
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.780.146.560.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.573.332.624.232)</b>

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

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

*Mua Công ty Vicentra, công ty con mới* (tiếp theo)

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 4.529 tỷ VND bao gồm 2.780 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 1.749 tỷ VND là giá trị hợp lý được xác định tạm thời của khoản đầu tư vào 19% cổ phần của Tập đoàn trong Công ty Vicentra trước đây. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này đang được áp dụng kế toán tạm thời tương đương với giá trị sổ sách. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Vicentra kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 2,8 tỷ VND.

*Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới*

Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 81,75% cổ phần của Công ty Sinh Thái từ các cá nhân với tổng giá phí là 6.083 tỷ VND, theo đó, nâng tỷ lệ nắm giữ bởi Tập đoàn trong công ty này lên 100% và Công ty Sinh Thái trở thành công ty con của Tập đoàn.

Tại ngày 15 tháng 12 năm 2016, Công ty Sinh Thái đang nắm giữ các khoản đầu tư vào ba (3) công ty con và một (1) công ty liên kết. Thông qua giao dịch này, Tập đoàn cũng gián tiếp sở hữu các công ty con và khoản đầu tư vào công ty liên kết này của Công ty Sinh Thái. Hoạt động chính của Công ty Sinh Thái là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng bán lẻ và hoạt động bán lẻ.



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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới* (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Sinh Thái và các công ty con tại ngày mua được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	2.338.353.409.059
Các khoản cho vay ngắn hạn	2.754.028.571.429
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	602.152.156.518
Hàng tồn kho	76.509.048.866
Chi phí trả trước ngắn hạn	47.568.505.803
Tài sản cố định hữu hình	458.773.142.116
Bất động sản đầu tư (i)	1.034.743.457.884
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (ii)	6.796.143.809.223
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 19.1.1)	872.488.610.366
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.1.2)	24.487.200.000
Tài sản dài hạn khác	143.714.933.356
	<b>15.148.962.844.620</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Người mua trả trước	3.194.052.246.762
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	278.688.960.484
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	445.494.832.498
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	612.090.490.328
Doanh thu chưa thực hiện	1.117.438.026.615
Phải trả ngắn hạn khác	96.051.655.826
	<b>9.405.146.632.107</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Cổ đông không kiểm soát	(2.813.657.899.902)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	604.881.921.890
Trong đó phân bổ cho:	
- Công ty Sinh Thái	322.419.360.569
- Công ty ĐTVN	246.843.055.863
- Công ty Đô thị Gia Lâm	1.058.227.194
- Công ty Phú Gia	34.561.278.264
	<b>7.196.370.654.095</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	2.338.353.409.059
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	(6.083.290.122.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(3.744.936.713.741)</b>

(i) Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của ba trung tâm thương mại ("TTTTM"). Giá trị hợp lý của các TTTM này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập;

(ii) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu bao gồm giá trị hợp lý tại ngày mua của dự án Vinhomes Metropolis tại quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Giá trị hợp lý của dự án này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

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

*Mua Công ty Sinh Thái, công ty con mới (tiếp theo)*

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 7.196 tỷ VND bao gồm 6.083 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 1.113 tỷ VND là giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 18,25% cổ phần trong Công ty Sinh Thái trước đây. Tập đoàn đã đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư này và ghi nhận một khoản doanh thu tài chính là 548 tỷ VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh số 30.3). Lợi nhuận trước thuế của Công ty Sinh Thái kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 7,6 tỷ VND.

**4.3 *Giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán***

*Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư Sen Việt Công Thương ("Công ty Sen Việt Công Thương")*

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 627 tỷ VND, theo đó, Công ty Sen Việt Công Thương trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Sen Việt Công Thương là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Tập đoàn đánh giá giao dịch mua Công ty Sen Việt Công Thương là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Tập đoàn đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Tập đoàn không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Sen Việt Công Thương với giá chuyển nhượng là 627 tỷ VND cho các đối tác doanh nghiệp. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

*Mua và chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn Ngân hàng Công thương ("Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương")*

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 320 tỷ VND, theo đó, Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương là phát triển và kinh doanh bất động sản.

Tập đoàn đánh giá giao dịch mua Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương là giao dịch mua công ty con với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Tập đoàn đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Tập đoàn không hợp nhất báo cáo tài chính của công ty này.

Vào ngày 5 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Công đoàn Ngân hàng Công thương với giá chuyển nhượng là 320 tỷ VND cho các đối tác doanh nghiệp. Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

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

*Giảm tỷ lệ lợi ích và mất quyền kiểm soát trong Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes (“Công ty Quản lý Vinhomes”)*

Vào ngày 4 tháng 2 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch sáp nhập Công ty TNHH Bất động sản ILF (“Công ty ILF”) vào Công ty Quản lý Vinhomes theo các hợp đồng ký kết với các đối tác cá nhân là cổ đông của Công ty ILF. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Quản lý Vinhomes giảm từ 100% xuống còn 12,5%. Công ty Quản lý Vinhomes từ công ty con trở thành một khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn (Thuyết minh số 19.1.2). Không có lãi/lỗ phát sinh từ giao dịch này.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hoa Hướng Dương (“Công ty Hoa Hướng Dương”) và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vinaconex-Viettel (“Công ty Vinaconex-Viettel”)*

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Hoa Hướng Dương và 100% cổ phần trong Công ty Vinaconex-Viettel cho các đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 5.680 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 85,6 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Metropolis (“Công ty Metropolis”)*

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Metropolis, cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 979 tỷ VND. Trước đó, vào ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty Metropolis đã được chia tách thành Công ty Metropolis (công ty bị tách) và Công ty Newcosc (công ty được tách). Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 164,8 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh doanh và Phát triển Ngôi sao xanh (“Công ty Ngôi sao xanh”)*

Vào ngày 28 tháng 6 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 100% cổ phần trong Công ty Ngôi sao xanh cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 4.499 tỷ VND. Công ty Ngôi sao xanh là công ty con sở hữu một dự án dự án bất động sản phức hợp.

Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.671 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đồng Phú Hưng-Bình Thuận (“Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận”)*

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 99% cổ phần trong Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận cho các đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 495 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 103 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Tập đoàn Hợp Nhất (“Công ty Hợp Nhất”)*

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 79,96% cổ phần trong Công ty Hợp Nhất cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 348 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 112 tỷ VND đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.4 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con (tiếp theo)

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty TNHH Hợp tác Kinh doanh và Phát triển Isado (“Công ty ISADO”)*

Vào ngày 26 tháng 10 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần nắm giữ trong Công ty ISADO cho một đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 200 tỷ VND. Công ty ISADO sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng thuộc khu H1-BV Vinhomes Riverside Eco-urban.

Lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 82,9 tỷ VND được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành*

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành qua sàn chứng khoán với tổng giá chuyển nhượng là 127 tỷ VND. Bên cạnh đó, vào ngày 2 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã tuyên bố không thực hiện quyền chuyển đổi đối với các khoản vay chuyển đổi.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu bởi Tập đoàn trong công ty này giảm xuống thành 29,90% và Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành trở thành công ty liên kết của Tập đoàn. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 209 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (“Công ty Du lịch Phú Quốc”)*

Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 25% cổ phần nắm giữ trong Công ty Du lịch Phú Quốc cho các đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 414 tỷ VND. Công ty Du lịch Phú Quốc là công ty con sở hữu các dự án khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng tại Phú Quốc. Ngoài ra, Tập đoàn đã ký kết một hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Du lịch Phú Quốc, theo đó Tập đoàn sẽ được hưởng phần lớn lợi ích và quyền liên quan đến một nhóm các dự án thuộc Công ty Du lịch Phú Quốc.

Ảnh hưởng của các giao dịch này đã làm giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị là 356 tỷ VND.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Thành phố xanh*

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 98% cổ phần trong Công ty Thành phố xanh cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 5.292 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 1.278 tỷ VND xác định bằng chênh lệch giữa: (1) phí chuyển nhượng nhận được; và (2) giá trị ghi sổ của tài sản thuần (bao gồm lợi thế thương mại) được chuyển nhượng, đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.5 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện**

*Mua Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam ("Công ty Vinatextmart") trong năm 2015*

Trong năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% phần vốn góp trong Công ty Vinatextmart. Vào ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty Vinatextmart đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, công ty con.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Vinatextmart tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty Vinatextmart. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Vinatextmart với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây, được điều chỉnh hồi tố như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Tài sản	598.597.433.937	87.558.680.300	686.156.114.237
Trong đó			
- Hàng tồn kho	192.492.807.035	13.815.124.197	206.307.931.232
- Tài sản cố định	204.060.520.400	73.743.556.103	277.804.076.503
Nợ phải trả	498.647.463.258	-	498.647.463.258
<b>Tài sản thuần</b>	<b>99.949.970.679</b>	<b>87.558.680.300</b>	<b>187.508.650.979</b>
Cổ đông không kiểm soát	38.865.008.796	(26.267.604.090)	12.597.404.706
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	90.685.020.525	(61.291.076.210)	29.393.944.315

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.5 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện (tiếp theo)

###### Mua Công ty An Phong trong năm 2015

Trong năm 2015, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty An Phong.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty An Phong tại ngày mua, và áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất Công ty An Phong. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng đang được ước tính tạm thời là 1.835 tỷ VND. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá phí tại ngày mua và điều chỉnh kế toán tạm thời cho giao dịch mua Công ty An Phong trên cơ sở hồi tố như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời</i>	<i>Điều chỉnh giá trị hợp lý</i>	<i>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh</i>
Giá phí hợp nhất kinh doanh	1.834.593.000.000	51.603.290.000	1.886.196.290.000
Cổ đồng không kiểm soát	8.509.350.703	984.879.038	9.494.229.741
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)	437.342.855.521	50.618.410.962	487.961.266.483

###### Mua các công ty con khác trong năm 2015

Ngoài ra, trong kỳ Tập đoàn cũng hoàn tất kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh khác thực hiện trong năm trước bao gồm:

- Giao dịch mua Công ty Cổ phần Tập đoàn Hợp Nhất;
- Giao dịch mua Công ty Triển lãm Việt Nam;
- Giao dịch mua Công ty VinEco Tam Đảo;
- Giao dịch mua Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoa Hướng Dương;
- Giao dịch mua Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vinaconex-Viettel;
- Giao dịch mua Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận.

Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của các công ty này tại ngày mua tương đương với giá trị ghi sổ là giá trị được dùng để thực hiện hợp nhất kinh doanh áp dụng phương pháp kế toán tạm thời trước đây. Do đó, kết quả của các giao dịch hợp nhất kinh doanh này không thay đổi so với kết quả xác định tạm thời trong năm 2015.

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	55.845.974.848	34.915.215.231
Tiền gửi ngân hàng	6.168.352.990.692	3.717.308.507.824
Tiền đang chuyển	19.031.656.359	19.742.151.512
Các khoản tương đương tiền	3.590.101.597.502	3.166.499.229.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.833.332.219.401</u></b>	<b><u>6.938.465.104.490</u></b>

Các khoản tương đương tiền cuối năm bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2015: từ 3,5%/năm đến 5%/năm).

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	3.751.403	3.038.673
- Euro	36.362	8.567
- Yên Nhật	-	75.000
- Bảng Anh	-	20
- Đô la Hồng Kông	-	1.000
- Đô la Australia	-	200

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09-DN/HN

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

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
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 (14.958.000.000)</b>

**6.2 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	
Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i) Các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 19.2)	480.784.452.807	480.784.452.807	9.602.998.237.082	9.602.998.237.082	9.602.998.237.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>480.784.452.807</b>	<b>480.784.452.807</b>	<b>1.522.570.241.813</b>	<b>1.522.570.241.813</b>	<b>11.125.568.478.895</b>

(i) Số dư cuối năm là các khoản tiền gửi ngân hàng VND có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,0% đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015; các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,0% đến 7,8%/năm).



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

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn từ khách hàng

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<i>(Trình bày lại)</i>	
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.973.699.838.278	1.220.757.401.526
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	222.226.402.832	256.588.553.650
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	95.357.152.770	91.852.450.219
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	55.576.231.521	42.697.629.658
Phải thu từ bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	26.256.987.050	100.442.622.389
Phải thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	840.137.291	703.673.277
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	301.559.823.132	601.465.507.260
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan	97.426.132.924	120.139.015.931
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	367.694.692.439	93.448.998.244
Phải thu khác	30.125.377.578	4.153.518.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.170.762.775.815</u></b>	<b><u>2.532.249.371.138</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>3.159.443.516.320</i>	<i>2.455.532.195.293</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>11.319.259.495</i>	<i>76.717.175.845</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(61.176.629.527)	(111.652.055.514)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
<i>Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>616.434.941.286</i>	<i>628.772.614.597</i>
<i>Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>-</i>	<i>344.852.318.673</i>
<i>Phải thu từ chuyển nhượng vốn cổ phần từ một đối tác doanh nghiệp</i>	<i>331.000.000.000</i>	<i>-</i>

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào các Dự án bất động sản của Tập đoàn.

Tập đoàn đã trích lập dự phòng cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi trị giá 20 tỷ VND.

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

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Các khoản cho khách hàng và các cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi	24.697.885.462	1.009.251.354.122
Các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (i)	1.831.835.225.564	698.668.376.862
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	1.367.725.527.787	55.204.181.818
	<b>3.224.258.638.813</b>	<b>1.763.123.912.802</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Các khoản cho vay các cá nhân	-	904.533.000.000
Các khoản cho khách hàng vay	28.687.800.577	112.278.193.287
Khoản cho vay một đối tác doanh nghiệp	55.000.000.000	55.000.000.000
<i>Trong đó: các khoản cho khách hàng và cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi</i>	<i>(24.697.885.462)</i>	<i>(1.009.251.354.122)</i>
	<b>58.989.915.115</b>	<b>62.559.839.165</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(34.849.342.992)	(67.064.381.376)

### (i) Bao gồm:

- ▶ Khoản phải thu 1.300 tỷ từ cho vay một đối tác doanh nghiệp. Khoản vay này có thời hạn 6 tháng tính từ ngày 24 tháng 9 năm 2016 và hưởng lãi suất 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo của khoản cho vay bao gồm toàn bộ cổ phần hiện hữu và cổ phần phát hành thêm của một bên thứ ba thuộc sở hữu của đối tác doanh nghiệp này và các cổ đông khác, và một dự án bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba.
- ▶ Các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay không có tài sản đảm bảo với lãi suất 6% đến 7%/năm.

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

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	4.035.000.000.000	1.050.000.000.000
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	1.042.244.561.460	890.625.661.389
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	431.005.348.149	-
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	399.402.596.957	584.249.597.024
Dự thu chiết khấu từ nhà cung cấp	167.538.476.309	21.960.629.137
Tạm ứng cho nhân viên	72.218.182.604	59.515.702.495
Phải thu từ thu nhập cổ tức	36.115.522.222	36.115.522.222
Phải thu từ chủ sở hữu cũ của các công ty con, công ty liên kết	-	220.279.946.923
Phải thu khác	626.445.725.574	209.558.473.513
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.809.970.413.275</b>	<b>3.072.305.532.703</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(62.885.538.299)	(35.860.903.851)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ khách hàng</i>	<i>6.800.619.065.584</i>	<i>3.061.346.493.384</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>9.351.347.691</i>	<i>10.959.039.319</i>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	194.115.824.752	179.574.004.529
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ trái phiếu	120.190.140.000	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.366.827.000	-
Phải thu khác	18.843.910.330	12.190.234.785
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>406.516.702.082</b>	<b>191.764.239.314</b>

### (i) Bao gồm:

- ▶ 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 tiềm năng tại thành phố Hà Nội.
- ▶ Khoản phải thu tiền đặt cọc 3.000 tỷ VNĐ cho một đối tác doanh nghiệp. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tiềm năng tại tỉnh Hưng Yên. Trong năm 2017, Công ty đã nhận được một khoản hoàn cọc trị giá 1.500 tỷ VND.

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

## 10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Đối tượng nợ</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	356.097.494.477	211.425.150.317	676.500.521.674	526.657.154.382
Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán	99.537.848.254	64.688.505.262	82.578.564.023	17.844.590.574
Lãi vay chưa ghi nhận	3.170.544.373	-	19.169.910.308	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>458.805.887.104</b>	<b>276.113.655.579</b>	<b>778.248.996.005</b>	<b>544.501.744.956</b>

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

<i>Công ty TNHH Thái Kiều</i>	-	-	129.395.946.169	32.816.589.711
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương</i>	28.052.522.215	28.052.522.215	30.751.857.534	30.751.857.534
<i>Công ty TNHH Một thành viên Thuốc lá Thăng Long</i>	35.986.666.658	35.986.666.658	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long</i>	109.818.441.661	109.818.441.661	94.697.103.485	94.697.103.485
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh</i>	87.231.780.861	61.062.246.603	-	-

## 11. 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 để bán đã xây dựng hoàn thành	2.150.104.528.562	(13.837.803.985)	2.254.855.916.792	-
Bất động sản để bán đang xây dựng	45.386.442.763.079	-	23.916.488.173.756	-
Nguyên vật liệu	118.928.525.806	-	91.902.736.933	-
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị, khách sạn và gian hàng chuyên doanh	2.097.927.277.737	(62.681.136.250)	1.417.091.695.671	(46.099.841.693)
Công cụ, dụng cụ	58.283.018.424	-	78.385.314.913	-
Hàng mua đang đi đường	5.084.926.997	-	297.671.215.241	-
Hàng tồn kho khác	63.005.213.232	(20.476.521.306)	29.500.782.315	(12.378.304.762)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.879.776.253.837</b>	<b>(96.995.461.541)</b>	<b>28.085.895.835.621</b>	<b>(58.478.146.455)</b>

Bất động sản để bán đang xây dựng của một số Dự án đang được thế chấp cho các khoản vay của khách mua nhà với ngân hàng trong chương trình hỗ trợ lãi suất. Chi tiết về việc sử dụng hàng tồn kho bất động sản khác là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày tại Thuyết minh số 26 và Thuyết minh số 19.

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

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	58.478.146.455	7.055.170.624
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	96.995.461.541	55.111.612.196
<i>Trừ:</i> Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	<u>(58.478.146.455)</u>	<u>(3.688.636.365)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>96.995.461.541</u></b>	<b><u>58.478.146.455</u></b>

**12. 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 căn hộ chưa bàn giao	1.718.749.696.667	1.141.536.744.894
Trả trước lợi nhuận cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự	639.882.103.856	-
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	100.963.377.103	102.913.017.914
Chi phí lãi vay trả trước	45.141.308.506	23.446.929.828
Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp tạm tính	498.649.303.769	207.807.092.577
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	119.638.923.255	72.325.615.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.123.024.713.156</u></b>	<b><u>1.548.029.401.201</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	852.344.458.259	163.520.735.608
Chi phí sửa chữa lớn	53.579.631.482	37.798.336.027
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.137.285.673.676	1.018.070.710.745
Chi phí trước hoạt động	38.374.812.090	106.227.531.032
Chi phí thuê mặt bằng siêu thị trả trước	6.343.035.371	36.999.995.943
Chi phí trả trước dài hạn khác	164.784.122.282	75.278.841.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.252.711.733.160</u></b>	<b><u>1.437.896.150.549</u></b>

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

### 13. TÀI SẢN 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)	4.789.340.371.022	4.629.328.253.727
Tài sản ngắn hạn khác	222.330.521.597	882.193.173.089
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.011.670.892.619</u></b>	<b><u>5.511.521.426.816</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	3.000.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.000.000.000.000</u></b>

(i) Trong đó bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 2.500 tỷ VND cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty con hiện hữu. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Khoản đặt cọc 2.200 tỷ VND cho các cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần của một công ty con hiện hữu. Khoản đặt cọc này đã được thu hồi trong năm 2017; và
- ▶ Một số khoản đặt cọc khác cho mục đích đầu tư và phát triển một số dự án với số tiền là 89 tỷ VND.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	14.546.599.894.304	5.813.447.671.180	7.16.002.066.494	543.208.523.935	418.437.068.921	22.037.695.324.834
Tăng trong năm	7.050.251.537.438	2.820.523.747.955	223.509.481.190	235.948.327.771	118.571.480.369	10.448.804.574.723
Trong đó:						
Mua mới	484.712.824.100	1.689.988.778.471	195.200.618.047	228.451.632.887	108.371.542.432	2.704.725.395.937
Xây dựng mới	3.792.400.756.011	491.189.383.369	-	-	-	4.283.590.139.380
Tăng do mua công ty con	864.540.792.449	337.615.989.619	27.572.363.143	9.496.694.884	1.984.169.687	1.241.210.009.782
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	1.856.921.695.144	299.371.596.496	-	-	-	2.156.293.291.640
Tặng khác	51.675.469.734	2.338.000.000	736.500.000	-	8.215.768.250	62.965.737.984
Giảm trong năm	(1.433.266.332.214)	(639.892.046.993)	(131.419.545.697)	(17.539.046.691)	(99.140.745.479)	(2.321.257.777.074)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	(47.253.302.881)	(10.651.993.131)	(8.748.015.825)	(10.635.066.265)	(77.288.378.102)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(403.151.462.486)	(94.487.761.368)	-	-	-	(497.639.223.854)
Phân loại sang hàng tồn kho	(303.346.088.775)	(161.471.043.563)	-	-	(5.829.546.078)	(470.646.678.416)
Giảm do bán công ty con	(384.651.216.936)	(297.162.489.107)	(120.767.552.566)	(5.296.846.766)	(8.839.389.096)	(816.717.494.471)
Giảm khác	(342.117.564.017)	(39.517.450.074)	-	(3.494.184.100)	(73.836.744.040)	(458.965.942.231)
Số dư cuối năm	20.163.585.099.528	7.994.079.372.142	808.092.001.987	761.617.995.015	437.867.803.811	30.165.242.182.483
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	20.760.295.380	120.876.729.240	6.697.344.436	29.678.131.399	22.489.581.418	200.502.081.873
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	1.150.641.947.558	1.300.301.053.287	199.012.256.210	154.186.221.725	119.207.760.303	2.823.349.239.083
Tăng trong năm	777.415.634.998	855.917.475.974	101.422.813.101	90.428.165.164	60.662.700.374	1.885.846.789.611
Trong đó:						
Khấu hao trong năm	567.904.179.784	685.189.263.888	84.531.032.461	82.560.149.103	59.569.900.569	1.479.754.525.805
Tăng do mua công ty con	132.687.776.852	119.082.599.057	16.891.780.640	7.868.016.061	1.092.799.805	277.592.972.415
Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	76.823.678.362	51.675.613.029	-	-	-	128.499.291.391
Giảm trong năm	(311.145.901.696)	(320.349.833.109)	(54.672.257.645)	(12.003.714.358)	(12.604.015.996)	(710.775.722.804)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	-	(22.487.718.254)	(5.292.476.816)	(5.539.276.544)	(3.821.693.141)	(37.141.164.755)
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(33.234.070.900)	(29.668.282.547)	-	-	-	(62.902.353.447)
Phân loại sang hàng tồn kho	(65.336.837.035)	(110.513.716.113)	-	-	(3.830.660.107)	(179.681.213.255)
Giảm do bán công ty con	(100.692.148.167)	(121.493.952.794)	(49.379.780.829)	(4.170.279.010)	(3.549.317.577)	(279.285.478.377)
Giảm khác	(111.882.845.594)	(36.186.163.401)	-	(2.294.158.804)	(1.402.345.171)	(151.765.512.970)
Số dư cuối năm	1.616.911.680.860	1.835.868.696.152	245.762.811.666	232.610.672.531	167.266.444.681	4.098.420.305.890
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	13.395.957.946.746	4.513.146.617.893	516.989.810.284	389.022.402.210	299.229.308.618	19.114.346.085.751
Số dư cuối năm	18.546.673.418.668	6.158.210.675.990	562.329.190.321	529.007.232.484	270.601.359.130	26.066.821.876.593

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn và bên thứ ba được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26 và Thuyết minh số 19.

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

### 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất lâu dài	Quyền phân phối	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Website thương mại điện tử	Phần mềm máy tính	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số dư đầu năm (trình bày lại)	37.127.969.964	94.000.000.000	192.715.386.072	275.936.512.654	173.379.461.755	92.076.415.562	865.235.746.007
Tăng trong năm	1.458.632.000	18.320.981.723	17.500.000.000	22.560.398.161	306.424.998.931	-	366.265.010.815
Trong đó:							
Mua mới	-	18.320.981.723	-	-	299.806.466.357	-	318.127.448.080
Xây dựng mới	-	-	-	22.560.398.161	-	-	22.560.398.161
Tăng do mua công ty con	1.458.632.000	-	17.500.000.000	-	6.618.532.574	-	25.577.164.574
Giảm trong năm	(1.458.632.000)	-	(17.500.000.000)	-	(12.019.819.370)	(29.070.751.800)	(60.049.203.170)
Trong đó:							
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	-	-	-	-	-	(29.070.751.800)	(29.070.751.800)
Giảm do thanh lý công ty con	(1.458.632.000)	-	(17.500.000.000)	-	(12.019.819.370)	-	(30.978.451.370)
Số dư cuối năm	37.127.969.964	112.320.981.723	192.715.386.072	298.496.910.815	467.784.641.316	63.005.663.762	1.171.451.553.652
Trong đó:							
Đã khấu hao hết	-	-	-	-	90.851.920.987	690.358.400	91.542.279.387
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu năm (trình bày lại)	-	49.611.111.111	30.483.119.413	5.299.744.420	51.720.091.661	5.316.826.379	142.430.892.984
Tăng trong năm	-	34.815.681.228	13.450.240.430	93.978.724.168	82.798.028.740	6.483.628.259	231.526.302.825
Trong đó:							
Hao mòn trong năm (i)	-	34.815.681.228	6.132.955.717	93.978.724.168	79.714.816.193	6.483.628.259	221.125.805.565
Tăng do mua công ty con	-	-	7.317.284.713	-	3.083.212.547	-	10.400.497.260
Giảm trong năm	-	-	(7.802.083.335)	-	(5.759.336.247)	(853.424.313)	(14.414.843.895)
Trong đó:							
Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	-	-	-	-	-	(853.424.313)	(853.424.313)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	(7.802.083.335)	-	(5.759.336.247)	-	(13.561.419.582)
Số dư cuối năm	-	84.426.792.339	36.131.276.508	99.278.466.588	128.758.784.154	10.947.030.325	359.542.351.914
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm (trình bày lại)	37.127.969.964	44.388.888.889	162.232.266.659	270.636.768.234	121.659.370.094	86.759.589.183	722.804.853.023
Số dư cuối năm	37.127.969.964	27.394.189.384	156.584.109.564	199.218.442.227	339.025.857.162	52.058.633.437	811.909.201.738

(i) Trong kỳ, Tập đoàn đã thay đổi ước tính về thời gian khấu hao của Website thương mại điện tử như đã trình bày trong Thuyết minh số 3.8. Ảnh hưởng của việc thay đổi thời gian khấu hao này là tăng chi phí khấu hao 66 tỷ VND so với tỷ lệ khấu hao năm trước.

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu năm	7.573.842.091.224	8.472.292.443.588	2.146.360.029.445	18.192.494.564.257
Tăng trong năm	1.759.580.774.038	2.439.140.172.610	694.246.318.212	4.892.967.264.860
<b>Trong đó:</b>				
Xây dựng mới	1.109.518.071.700	1.610.508.770.186	499.792.129.944	3.219.818.971.830
Tặng do mua công ty con	513.783.542.203	445.178.765.147	99.966.426.900	1.058.928.734.250
Phân loại từ tài sản vô hình (Thuyết minh số 15)	29.070.751.800	-	-	29.070.751.800
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	107.208.408.335	295.943.054.151	94.487.761.368	497.639.223.854
Tặng khác	-	87.509.583.126	-	87.509.583.126
Giảm trong năm	(1.997.664.465.181)	(1.466.126.287.725)	(435.313.806.108)	(3.899.104.559.014)
<b>Trong đó:</b>				
Thanh lý nhượng bán	(201.018.034.696)	(40.305.558.056)	-	(241.323.592.752)
Phân loại sang hàng tồn kho	(558.201.685.604)	(591.617.595.730)	(127.880.947.755)	(1.277.700.229.089)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(1.238.444.744.881)	(618.476.950.263)	(299.371.596.496)	(2.156.293.291.640)
Giảm khác	-	(215.726.183.676)	(8.061.261.857)	(223.787.445.533)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.335.758.400.081</b>	<b>9.445.306.328.473</b>	<b>2.405.292.541.549</b>	<b>19.186.357.270.103</b>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu năm	204.589.816.452	644.770.160.128	515.470.344.144	1.364.830.320.724
Tăng trong năm	124.908.223.290	295.852.503.735	234.785.882.524	655.546.609.549
<b>Trong đó:</b>				
Khấu hao trong năm	111.083.218.126	257.000.637.935	199.521.699.362	567.605.555.423
Tặng do mua công ty con	5.905.334.957	12.684.040.794	5.595.900.615	24.185.276.366
Phân loại từ tài sản vô hình (Thuyết minh số 15)	853.424.313	-	-	853.424.313
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	7.066.245.894	26.167.825.006	29.668.282.547	62.902.353.447
Giảm trong năm	(14.891.447.596)	(115.294.468.345)	(65.961.040.720)	(196.146.956.661)
<b>Trong đó:</b>				
Thanh lý nhượng bán	-	(1.569.907.640)	-	(1.569.907.640)
Phân loại sang hàng tồn kho	(1.429.147.285)	(50.363.182.654)	(14.285.427.691)	(66.077.757.630)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(13.462.300.311)	(63.361.378.051)	(51.675.613.029)	(128.499.291.391)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>314.606.592.146</b>	<b>825.328.195.518</b>	<b>684.295.185.948</b>	<b>1.824.229.973.612</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu năm	7.369.252.274.772	7.827.522.283.460	1.630.889.685.301	16.827.664.243.533
Số dư cuối năm	7.021.151.807.935	8.619.978.132.955	1.720.997.355.601	17.362.127.286.491

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

#### 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được xác định như sau:

(i) Theo báo cáo định giá dự thảo bởi một đơn vị định giá độc lập:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Tỷ VND</i>
Hệ thống TTTM Vincom Center	11.177
Hệ thống TTTM Vincom Mega Mall	6.457
Hệ thống TTTM Vincom Office	5.464
Hệ thống TTTM Vincom Plaza	4.935
Trường học cho thuê	406
Các bất động sản đầu tư khác	374

(ii) Theo ước tính của Tập đoàn:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Tỷ VND</i>
Các căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside	2.448

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 về việc sử dụng bất động sản đầu tư là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn và bên thứ ba.

#### 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.087 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 1.481 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 9,74%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10,69%/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 Tập đoàn.

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

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

Chi tiết các dự án xây dựng cơ bản dở dang dài hạn như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án khu đô thị Cần Giờ (*)	12.243.684.937.843	-
Dự án Vinhomes Central Park (*)	3.929.866.564.685	1.818.156.762.596
Dự án Vinhomes Metropolis	3.518.540.132.293	-
Các dự án về nông nghiệp	1.276.545.915.977	197.525.140.937
Dự án Vinhomes Imperia (*)	1.130.454.940.277	309.249.657.518
Dự án Vinhomes Smart City (*)	989.138.707.862	561.485.481.324
Dự án khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	901.924.230.619	410.632.423.817
Dự án Vinhomes Springlake (*)	823.768.956.046	817.972.759.456
Dự án các khu vui chơi giải trí Vinpearlland	639.686.691.498	152.192.079.793
Các dự án khu sân Golf và khu Spa Vinpearl Nha Trang	546.856.749.478	137.233.168.277
Dự án bệnh viện Vinmec	499.261.077.964	509.750.176.708
Dự án sân golf Cồn Ấu, Cần Thơ	456.273.969.231	264.421.179.531
Dự án Vinpearl Quy Nhơn (*)	413.960.206.942	400.452.118.618
Dự án Vincom Hà Tĩnh	330.725.763.495	79.461.006.322
Dự án Vinhomes Gardenia (*)	310.114.974.026	-
Dự án Vinhomes Golden River	296.036.399.839	-
Dự án Vincom Bắc Ninh (*)	292.944.453.570	261.266.168.755
Dự án Làng Vân	269.546.570.195	255.707.579.088
Dự án Vincom Vĩnh Long	262.530.998.697	-
Dự án cảng hàng khách quốc tế	254.586.113.776	-
Dự án Hòn Một (*)	230.209.993.419	222.061.969.695
Dự án Vinpearl Phú Quốc	229.381.668.929	395.053.725.772
Dự án Times City Parkhills (*)	203.234.960.766	244.612.364.031
Dự án Vinpearl Hội An	192.334.811.149	82.574.687.134
Dự án Ngôi sao Phương Nam (*)	189.272.511.069	-
Dự án Vincom Hùng Vương, Huế	185.547.295.582	71.638.460.640
Dự án xây dựng chuỗi siêu thị Maximark	173.679.009.391	171.836.500.000
Dự án Tây Hồ View	169.954.400.993	152.852.323.368
Dự án Vinpearl Cửa Hội	140.876.937.416	-
Dự án Vincom Plaza Trà Vinh	139.556.964.057	-
Dự án Vinpearl Condotel Nha Trang	139.354.536.405	215.967.772.182
Dự án Vincom Thanh Hóa	116.648.455.745	12.942.906.625
Dự án Vincom Plaza Hậu Giang	115.769.011.486	-
Dự án Vidifi	108.044.747.462	-
Dự án Nam Long	104.000.000.000	-
Dự án Giảng Võ	94.028.014.722	-
Dự án Vinhomes Green Bay (*)	87.901.749.375	1.987.225.173.391
Dự án Vincom Plaza Lý Bôn	-	60.826.885.884
Dự án Vincom Plaza Buôn Ma Thuột	-	101.113.430.230
Dự án Vincom Plaza Bạc Liêu	-	28.228.070.000
Dự án Vinpearl Premium Golf Land	-	668.363.446.429
Dự án Thảo Điền (*)	-	844.666.731.848
Dự án Khách sạn Riverview Đà Nẵng (*)	-	54.415.552.534
Dự án thương mại điện tử	-	25.899.738.346
Dự án Vinhomes Riverside The Harmony	-	1.135.894.144.276
Dự án Vincom Xuân Khánh - Cần Thơ	-	622.457.582.346
Dự án Vincom Center Phạm Ngọc Thạch	-	586.183.027.208
Dự án Maximark Gò Vấp	-	490.336.000.000
Các dự án khác	1.985.323.843.183	3.764.637.170.175
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.991.567.265.462</b>	<b>18.115.293.364.854</b>

(\*) Chi phí xây dựng cơ bản các dự án trên bao gồm cả phần giá phí phân bổ từ giao dịch mua nhóm tài sản như trình bày tại Thuyết minh số 4.1.

Xem chi tiết tại Thuyết minh số 26 và Thuyết minh số 19 về việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn và bên thứ ba.

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

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

**19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	19.1.1	1.728.809.250.992	6.715.538.162.046
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1.2	1.604.928.401.863	2.882.019.433.681
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(56.192.900.196)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>3.277.544.752.659</u></b>	<b><u>9.597.557.595.727</u></b>

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09-DN/HN

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

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

**19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết này như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Chuyển từ công ty con	Đầu tư tăng thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	Suy giảm giá trị khoản đầu tư	Thanh lý đầu tư trong năm	Chuyển thành công ty con	Đơn vị tính: VND
								Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành (i)	-	1.042.557.225.447	-	(3.777.938.525)	(805.779.509.476)	-	-	232.999.777.446
Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex (v)	-	-	872.000.000.000	488.610.366	-	-	-	872.488.610.366
Công ty Du lịch Phú Quốc (vi)	-	492.139.241.524	-	-	-	-	-	492.139.241.524
Công ty Cổ phần Cảng Nhà Trang (viii)	89.924.078.544	-	-	814.678.099	-	(10.475.954.723)	-	80.262.801.920
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	47.404.859.687	-	5.622.222	243.622.816	-	-	-	47.654.104.725
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam (i)	-	-	3.239.919.511	24.795.500	-	-	-	3.264.715.011
Công ty Cấn Giò (Thuyết minh số 4.1)	4.798.892.080.000	-	-	19.314.563.531	-	-	(4.818.206.643.531)	-
Công ty Thành phố xanh (Thuyết minh số 4.1)	979.672.327.325	-	-	256.911.502	-	-	(979.929.238.827)	-
Công ty BĐS Thăng Long (Thuyết minh số 4.1)	171.306.421.130	-	-	896.256.233	-	-	(172.202.677.363)	-
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia (i)	-	-	118.680.000.000	(45.649.336)	-	(118.634.350.664)	-	-
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M (iv)	81.600.013.951	-	-	(11.849.081.958)	-	(69.750.931.993)	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương (vii)	24.410.420.502	-	-	2.012.411.588	-	(26.422.832.090)	-	-
Công ty Cổ phần Nông Lâm nghiệp Trường Thành (i)	-	-	23.525.000.000	(188.244)	-	(23.524.811.756)	-	-
Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành (i)	-	-	2.000.000.000	(10.845.745)	-	(1.989.154.255)	-	-
Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJ (i)	-	-	94.930.473.000	82.775.879	-	(95.013.248.879)	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông (ii)	522.327.960.907	-	-	11.372.667.034	-	(533.700.627.941)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.715.538.162.046</b>	<b>1.534.696.466.971</b>	<b>1.114.381.014.733</b>	<b>19.823.588.740</b>	<b>(805.779.509.476)</b>	<b>(879.511.912.301)</b>	<b>(5.970.338.559.721)</b>	<b>1.728.809.250.992</b>

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

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

**19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

- (i) Ngày 11 tháng 5 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 49,9% cổ phần của Công ty Tập Đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành như trình bày tại Thuyết minh số 4.2. Theo kết quả từ giao dịch mua này, Tập đoàn cũng sở hữu các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết là Công ty Cổ phần Nông Lâm nghiệp Trường Thành, Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành, Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia và Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI. Vào ngày 2 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và tuyên bố ngừng chuyển đổi Khoản Vay Chuyển Đổi như trình bày tại Thuyết minh số 4.4. Theo đó, Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành trở thành công ty liên kết của Tập đoàn với giá trị được xác định theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày thanh lý. Đồng thời, Công ty Cổ phần Nông Lâm nghiệp Trường Thành, Công ty Cổ phần Bao bì Trường Thành, Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia và Công ty TNHH Trồng rừng Trường Thành OJI không còn là các công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn.
- (ii) Ngày 27 tháng 4 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 65,33% cổ phần của Công ty Sách Việt Nam như trình bày tại Thuyết minh số 4.2. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Sách Việt Nam tại ngày mua, trong đó bao gồm khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty In sách Việt Nam. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này đang được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp kế toán tạm thời.
- (iii) Vào ngày 14 tháng 6 năm 2016, theo Nghị quyết số 02/2016/NQ-HDTV-NGOC VIEN DONG, Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông (“Công ty Ngọc Viễn Đông”) đã thông qua quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty Ngọc Viễn Đông từ 1.153 tỷ VND lên 5.400 tỷ VND, trong đó Tập đoàn có quyền góp thêm vốn với số tiền là 1.910 tỷ VND. Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ quyền góp thêm vốn này cho một cổ đông hiện hữu khác, và qua đó, giảm tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Ngọc Viễn Đông từ 45% xuống còn 9,62%. Công ty Ngọc Viễn Đông trở thành khoản đầu tư khác của Tập đoàn như trình bày tại Thuyết minh số 19.1.2. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 87 tỷ đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).
- (iv) Vào ngày 3 tháng 8 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 20% cổ phần trong Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M (“Công ty M.Y.M”) cho một đối tác cá nhân, theo đó giảm tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn 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 Tập đoàn như trình bày tại Thuyết minh 19.1.2. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 25 tỷ đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 30.3).
- (v) Vào ngày 15 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 81,75% cổ phần của Công ty Sinh Thái như trình bày ở Thuyết Minh số 4.2. Theo kết quả từ giao dịch mua này, Tập Đoàn cũng sở hữu khoản đầu tư vào công ty liên kết là Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex với giá trị hợp lý là 872 tỷ VND.

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

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

**19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

(vi) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 25% lợi ích trong Công ty Du lịch Phú Quốc như trình bày ở Thuyết minh số 4.4. Theo đó, Công ty Du lịch Phú Quốc trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.

Ngoài ra, Tập đoàn đang sử dụng một nhóm các dự án mà Tập Đoàn được hưởng phần lớn quyền và lợi ích liên quan để thế chấp cho một khoản trái phiếu nắm giữ bởi Công ty Du lịch Phú Quốc.

(vii) Vào ngày 23 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 30% lợi ích trong Công ty Cổ phần Bê tông Ngoại thương ("Công ty Bê tông Ngoại thương") cho một đối tác cá nhân. Theo đó Công ty Bê tông Ngoại thương không còn là công ty liên kết của Tập đoàn. Khoản lỗ từ giao dịch chuyển nhượng này là 0,4 tỷ đã được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 32).

(viii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

#### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

##### 19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	18,84	Số 77 Lê Hồng Phong, Nguyễn Trãi, Hà Đông, thành phố Hà Nội	Chăn nuôi gia súc
2	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	30,53	27,63	Số 05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh dịch vụ khai thác cảng
3	Công ty Cổ phần In sách Việt Nam	35,00	22,86	Số nhà 22B, phố Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Kinh doanh sách và văn hóa phẩm, văn phòng cho thuê
4	Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	29,90	23,85	Đường ĐT747, khu phố 7, phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	Trồng trọt, sản xuất, thương mại và dịch vụ liên quan đến gỗ
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	30,00	27,15	Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
6	Công ty Cổ phần nước sạch Vinaconex ("Công ty Vinasupco")	43,60	43,02	Xóm Vật Lại, xã Phú Minh, huyện Kỳ Sơn, tỉnh Hòa Bình	Sản xuất nước sạch



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

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

**19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

**19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu phổ thông	Giá trị (VND)	Số cổ phiếu phổ thông	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	677.306	47.654.104.725	676.800	47.404.859.687
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam	297.500	3.264.715.011	-	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	34.500.000	492.139.241.524	-	-
Công ty Viwasupco	21.800.000	872.488.610.366	-	-
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	7.492.240	80.262.801.920	8.500.000	89.924.078.544
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trương Thành	43.233.000	232.999.777.446	-	-
Công ty Cần Giờ	-	-	69.798.651	4.798.892.080.000
Công ty Thành phố xanh	-	-	73.650.000	979.672.327.325
Công ty BĐS Thăng Long	-	-	1.750.000	171.306.421.130
Công ty Cổ phần Phú Hữu Gia	-	-	-	-
Công ty M.Y.M	-	-	11.700.000	81.600.013.951
Công ty Bé tông Ngoại thương	-	-	1.800.000	24.410.420.502
Công ty Ngọc Viễn Đông	(*)	-	(*)	522.327.960.907
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.728.809.250.992</u></b>		<b><u>6.715.538.162.046</u></b>

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

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HIN

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

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

#### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản đầu tư của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Sinh Thái (Thuyết minh số 4.2)	-	-	-	-	54.741.497	18,25	564.728.918.336	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400.000.000	-	400.000	3,87	12.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong	300.000	3,00	3.000.000.000	-	300.000	3,00	3.000.000.000	-
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	50.000.000	10,00	552.395.000.000	-	50.000.000	10,00	552.395.000.000	-
Công ty Liên doanh TNHH Kim Ngọc (ii)	(i)	12,50	6.154.842.680	-	(i)	-	-	-
Công ty Vicentra	-	-	-	-	56.985.344	19,00	1.749.495.515.345	-
Công ty Ngọc Viễn Đông (Thuyết minh số 19.1.1)	(i)	9,62	521.071.699.183	-	(i)	-	-	-
Công ty M.Y.M	-	-	-	-	-	-	-	-
(Thuyết minh số 19.1.1)	5.700.000	19,00	41.669.660.000	-	-	-	-	-
Công ty Vivaco (iii)	1.201.800	15,02	24.487.200.000	-	-	-	-	-
Công ty Quản lý Vinhomes (iv)	(i)	12,50	443.750.000.00	(56.192.900.196)	(i)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.604.928.401.863</b>	<b>(56.192.900.196)</b>			<b>2.882.019.433.681</b>	

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

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

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn.
- (ii) Khoản đầu tư này được sở hữu bởi Tập đoàn thông qua giao dịch hợp nhất kinh doanh với Công ty Sách Việt Nam (Thuyết minh số 4.2).
- (iii) Khoản đầu tư này được sở hữu bởi Tập đoàn thông qua giao dịch hợp nhất công ty Sinh Thái (Thuyết minh số 4.2).
- (iv) Vào ngày 4 tháng 2 năm 2016, Công ty ILF đã được sáp nhập vào Công ty Quản lý Vinhomes theo các hợp đồng ký kết giữa Tập đoàn với các đối tác cá nhân là cổ đông của Công ty ILF. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong Công ty Quản lý Vinhomes sau sáp nhập giảm xuống thành 12,5% như trình bày ở Thuyết minh số 4.4 và Công ty Quản lý Vinhomes trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trái phiếu dài hạn (i)	70.000.000.000	-
Tiền gửi dài hạn	-	1.522.570.241.813
<i>Trong đó: các khoản tiền gửi dài hạn đến hạn thu hồi (Thuyết minh số 6.2)</i>	-	<u>(1.522.570.241.813)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

- (i) Đây là khoản đầu tư vào trái phiếu của Vietcombank. Đây là loại trái phiếu không chuyển đổi, không có tài sản đảm bảo. Trái phiếu này được phát hành vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, với thời hạn 10 năm, mệnh giá 100.000 VND/trái phiếu. Lãi suất trái phiếu cho kỳ tính lãi đầu tiên là 7,5%/năm.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Loại thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	Nguyên giá		Phân bổ lũy kế		Giá trị còn lại		Đơn vị tính: VND
	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số dư đầu năm (Trình bày lại)	Phân bổ trong năm	Giảm trong năm	Số dư cuối năm (Trình bày lại)	
Công ty Nam Hà Nội	-	-	2.246.022.053.759	224.728.961.236	-	1.127.149.041.384	1.343.001.973.611
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (1)	-	-	567.441.137.177	53.982.454.146	-	293.927.829.405	327.495.761.918
Công ty Sài Đồng	-	-	2.251.823.291.311	224.789.733.762	-	807.375.302.313	1.669.237.722.760
Công ty Hoàng Gia	-	-	1.262.707.762.179	126.552.634.054	-	665.112.374.580	724.148.021.653
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	-	(804.208.063)	208.586.514.194	24.413.178.644	(421.444.512)	128.631.690.993	104.750.765.396
Công ty Tân Liên Phát	-	(3.704.123.665)	494.880.330.007	49.716.966.887	(476.778.660)	103.253.504.041	444.571.137.858
Công ty Xây dựng Vincom 1	-	-	20.000.000.000	2.003.649.635	-	6.003.649.635	16.000.000.000
Công ty Vincommerce	-	(93.000.891.437)	61.036.868.474	36.040.199.062	(15.885.487.014)	81.191.580.522	360.670.950.446
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia (2)	-	(3.766.847.762)	22.677.796.181	21.790.869.163	(467.764.396)	44.000.900.948	195.803.668.114
Công ty Vnlinks thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam (3)	-	(212.916.929.493)	14.676.805.602	19.228.950.939	(33.905.756.541)	-	198.240.123.891
Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam (3)	21.925.106.322	(4.849.421.368)	17.075.684.954	2.125.849.103	(523.533.582)	3.489.491.811	20.037.930.032
Công ty An Phong	487.961.266.483	(7.620.416.887)	5.783.311.684	49.642.344.884	(257.244.682)	55.168.411.886	482.177.954.799
Công ty Vinaconex - Viettel	2.220.737.168.894	(2.220.737.168.894)	-	70.321.005.430	(70.876.189.722)	-	2.220.181.984.602
Công ty Đồng Phú Hưng-Bình Thuận	452.448.609.116	(452.448.609.116)	-	37.462.116.190	(37.839.156.698)	-	452.071.568.608
Công ty Hoàng Lân (4)	-	-	18.942.936.598	1.726.326.734	-	1.726.326.734	-
Công ty Hoa Hồng Vàng (4)	-	-	12.602.352.813	1.155.388.121	-	1.155.388.121	-
Công ty Sách Việt Nam (5)	-	-	20.875.503.395	1.422.940.144	-	1.422.940.144	-
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành (5)	-	(1.244.602.203.203)	-	69.504.201.876	(69.504.201.876)	-	-
Công ty Sinh Thái (5)	-	322.419.360.569	322.419.360.569	1.579.110.933	-	1.579.110.933	-
Công ty Phú Gia (5)	-	34.561.278.264	34.561.278.264	398.397.030	-	398.397.030	-
Công ty ĐTVN (5)	-	246.843.055.863	246.843.055.863	1.212.135.061	-	1.212.135.061	-
Công ty Vicentra (5)	-	2.837.107.358.440	2.837.107.358.440	47.312.195.954	-	47.312.195.954	-
Các công ty con khác	69.257.832.321	(1.056.227.194)	13.553.839.364	7.240.535.642	(3.171.057.819)	17.623.317.187	55.703.992.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.161.405.616.199</b>	<b>(4.739.012.276.339)</b>	<b>4.739.012.276.339</b>	<b>1.074.350.144.630</b>	<b>(233.328.615.502)</b>	<b>3.387.733.588.682</b>	<b>8.614.693.556.645</b>

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

**20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI (tiếp theo)**

- (1) Trong năm 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV (“Công ty PFV”), công ty con, đã được sáp nhập vào Công ty.
- (2) Trong năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khách Gia được sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam, một công ty con khác.
- (3) Trong năm 2015, Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, một công ty con khác.
- (4) Trong năm 2016, Công ty Hoa Hồng Vàng và Hoàng Lân đã được sáp nhập vào Công ty VinEco, một công ty con khác.
- (5) Đây là các khoản Lợi thế thương mại được hình thành từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh diễn ra trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 4.

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

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN****21.1 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị (Trình bày lại)	Số có khả năng trả nợ (Trình bày lại)
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả cho người bán	6.452.935.402.714	6.452.935.402.714	5.698.278.299.744	5.698.278.299.744
- Phải trả từ việc cung cấp dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp	675.403.553.352	675.403.553.352	-	-
- Phải trả đối tượng khác	5.777.531.849.362	5.777.531.849.362	5.698.278.299.744	5.698.278.299.744
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	5.218.835.859	5.218.835.859	14.494.336.920	14.494.336.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.458.154.238.573</b>	<b>6.458.154.238.573</b>	<b>5.712.772.636.664</b>	<b>5.712.772.636.664</b>

**21.2 Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	46.746.483.533.640	19.365.321.728.392
Thanh toán theo các hợp đồng khác	790.797.335.008	855.774.737.625
Tạm ứng từ hoạt động tổng thầu xây dựng	539.215.154.107	417.955.827.622
Tạm ứng từ hợp đồng cho thuê căn hộ dài hạn	-	191.433.541.758
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	151.314.538.506	168.147.343.315
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ bệnh viện	51.211.161.868	32.924.875.970
Tạm ứng từ hoạt động bán lẻ	22.912.607.823	10.076.804.973
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác	26.143.872.704	35.236.343.987
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.537.280.868.648</b>	<b>20.221.096.466.017</b>
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	47.534.886.821.745	20.221.096.466.017
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 37)	2.394.046.903	-

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

## 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	643.176.298.743	3.084.299.205.407	(3.208.330.051.146)	519.145.453.004
Thuế thu nhập doanh nghiệp	661.166.354.957	2.882.956.656.854	(2.264.690.777.810)	1.279.432.234.001
Thuế thu nhập cá nhân	53.076.285.062	596.966.340.702	(584.087.241.274)	65.955.384.490
Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp	170.609.765.250	8.153.766.124.881	(2.849.847.242.530)	5.474.528.647.601
Thuế nhà thầu phải nộp từ giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần	112.752.577.813	-	(112.752.577.813)	-
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước khác	37.619.946.544	7.325.606.081	(17.460.337.980)	27.485.214.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.678.401.228.369</b>	<b>14.725.313.933.925</b>	<b>(9.037.168.228.553)</b>	<b>7.366.546.933.741</b>
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	18.430.364.745	29.543.342.122	(2.923.154.643)	45.050.552.224
Thuế và các khoản phải thu nhà nước khác	4.620.520.334	61.786.462.850	-	66.406.983.184
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.050.885.079</b>	<b>91.329.804.972</b>	<b>(2.923.154.643)</b>	<b>111.457.535.408</b>

## 23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay trích trước	1.205.242.481.968	830.480.551.017
Chi phí xây dựng trích trước	5.825.575.368.830	5.314.788.962.900
Chi phí môi giới trích trước	424.588.008.516	170.787.321.201
Các khoản chi phí phải trả khác	998.856.024.561	604.838.303.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.454.261.883.875</b>	<b>6.920.895.138.980</b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)	351.047.955.645	6.476.650.924
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.103.213.928.230	6.914.418.488.056

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

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	-	194.671.051.737
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	374.544.782.280	365.247.876.157
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	281.220.641.246	148.083.223.337
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	24.775.727.931	97.876.548.628
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ du lịch, khách sạn và giải trí	284.235.383.964	183.873.032.806
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	122.751.293.234	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	51.310.830.403	66.986.286.611
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.138.838.659.058</u></b>	<b><u>1.056.738.019.276</u></b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ	-	1.198.094.154.929
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	9.806.280	90.716.093.933
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	2.286.854.496.566	1.319.975.110.242
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	57.194.087.287	7.668.595.322
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	45.706.191.349	66.957.578.042
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.389.764.581.482</u></b>	<b><u>2.683.411.532.468</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>81.871.768.284</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên khác</i>	<i>2.307.892.813.198</i>	<i>2.683.411.532.468</i>



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

## 25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

### 25.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	16.724.175.440.632	24.902.889.733.089
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.744.381.415.164	2.568.835.147.227
<i>Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.2)</i>	142.961.783.374	198.735.029.285
<i>Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (ii)</i>	2.270.266.929.290	1.142.312.091.675
Các khoản thu hộ phải trả	67.703.284.120	226.536.581.710
Cổ tức phải trả	385.018.955.101	66.146.583.977
Bảo hiểm xã hội phải nộp	16.063.818.195	12.765.259.655
Phải trả khách hàng do hủy hợp đồng	78.482.282.119	189.536.276.226
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	490.190.298.633	460.188.180.130
Phải trả khách hàng do chấm dứt việc cho thuê trước hạn	-	23.010.241.318
Phải trả khác	293.694.064.332	249.604.903.251
	<b>20.468.556.855.796</b>	<b>27.471.724.880.316</b>

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác	19.763.143.968.574	27.029.346.730.307
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	705.412.887.222	442.378.150.009

(i) Số dư cuối năm bao gồm:

- ▶ Bao gồm các khoản đặt cọc và các hợp đồng vay vốn với tổng số tiền 15.217 tỷ VND liên quan đến các dự án bất động sản của Tập đoàn;
- ▶ Khoản góp vốn với tổng số tiền là 1.507 tỷ VND từ các đối tác doanh nghiệp theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh cho việc phát triển và xây dựng Dự án Vinhomes Central Park.

(ii) Số dư cuối năm bao gồm:

- ▶ Khoản trả trước với số tiền 802 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua toàn bộ phần vốn góp trong một công ty con hiện hữu của Tập đoàn;
- ▶ Khoản phải trả với số tiền 700 tỷ VND cho một công ty liên kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một công ty con hiện hữu của Tập đoàn;
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 493 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo nghĩa vụ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với một số công ty con hiện hữu của Tập đoàn;
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 275 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư dài hạn nắm giữ bởi Tập đoàn.

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

**25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**25.2 Các khoản phải trả dài hạn khác**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	747.240.797.624	585.877.406.008
<i>Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.1)</i>	<u>(142.961.783.374)</u>	<u>(198.735.029.285)</u>
	<b>604.279.014.250</b>	<b>387.142.376.723</b>
Thanh toán theo hợp đồng thuê văn phòng Vincom Đồng Khởi (i)	-	3.988.274.000.000
Phải trả dài hạn khác	<u>35.840.036.692</u>	<u>30.788.236.251</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>640.119.050.942</b>	<b>4.406.204.612.974</b>

- (i) Đây là khoản người mua trả tiền trước theo Hợp đồng thuê văn phòng Vincom Đồng Khởi giữa Công ty Thời Đại và Công ty Vicentra với thời hạn thuê sẽ kết thúc vào năm 2058. Trong năm, Công ty Vicentra đã trở thành công ty con của Tập đoàn như trình bày ở Thuyết minh số 4.2.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

**26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

**26.1 Vay và nợ ngắn hạn**

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	604.469.918.658	604.469.918.658	1.231.106.976.951	(962.106.263.425)	873.470.632.184	873.470.632.184
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	-	3.973.682.722.225	-	3.973.682.722.225	3.973.682.722.225
Vay ngắn hạn ngân hàng	360.447.875.436	360.447.875.436	4.858.050.566.912	(4.474.999.637.123)	743.498.805.225	743.498.805.225
Vay ngắn hạn khác	459.700.000.000	459.700.000.000	450.000.000.000	(909.700.000.000)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.424.617.794.094</b>	<b>1.424.617.794.094</b>	<b>10.512.840.266.088</b>	<b>(6.346.805.900.548)</b>	<b>5.590.652.159.634</b>	<b>5.590.652.159.634</b>

Trong đó:

Vay ngắn hạn từ các bên liên quan  
Vay ngắn hạn khác

37	424.700.000.000	424.700.000.000	450.000.000.000	(874.700.000.000)	-	-
	999.917.794.094	999.917.794.094	10.062.840.266.088	(5.472.105.900.548)	5.590.652.159.634	5.590.652.159.634

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

## 26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.1 Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

#### 26.1.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	EUR	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.751.531	114.548.667.551	Từ tháng 2 năm 2017 tháng 12 năm 2017	3,7%/năm đến 4,5%/năm	
		340.054.682.124	Tháng 3 năm 2017	6,5%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	4.528.272	109.166.403.652	Từ tháng 9 năm 2017 đến tháng 11 năm 2017	3,8%/năm	
		76.638.408.197	Từ tháng 4 năm 2017 đến tháng 11 năm 2017	5%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam		85.439.902.579	Từ tháng 1 năm 2017 đến tháng 3 năm 2017	6,8%/năm	
Ngân hàng khác		17.650.741.122	Tháng 5 năm 2017	6,5%/năm	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>743.498.805.225</b>			

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu quỹ của các công ty con (Thuyết minh số 29.5).
- (ii) Trong đó bao gồm khoản vay được Công ty bảo lãnh thanh toán cho Công ty VinEco Tam Đảo.

**Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

B09-DN/HN

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

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

**26.2 Vay và nợ dài hạn**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn ngân hàng	26.2.1	10.396.236.955.432	10.396.236.955.432	13.544.547.002.118	(13.557.564.539.666)	10.383.219.417.884	10.383.219.417.884
Khoản vay chuyển đổi	26.2.1	439.278.942.399	439.278.942.399	10.337.695.021	-	449.616.637.420	449.616.637.420
Trái phiếu phát hành	26.2.2	22.287.168.627.156	22.287.168.627.156	13.761.078.444.983	(12.712.256.523.840)	23.335.990.548.299	23.335.990.548.299
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>33.122.684.524.987</b>	<b>33.122.684.524.987</b>	<b>27.315.963.142.122</b>	<b>(26.269.821.063.506)</b>	<b>34.168.826.603.603</b>	<b>34.168.826.603.603</b>

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

## 26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

#### 26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	USD	VND (*)			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.715.390.280.677		Từ tháng 1 năm 2017 đến tháng 12 năm 2025	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3%/năm đến 3,5%/năm	(i)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(17.670.632.184)</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.711.600.000.000		Từ tháng 2 năm 2017 đến tháng 11 năm 2018	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	(ii)
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(855.800.000.000)</i>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	218.086.909.983		Tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau + biên độ 1%/năm	(iii)
Khoản vay hợp vốn (iv)	300.000.000	6.611.612.859.408	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 7 năm 2021	LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 5%/năm	(iv)
Khoản vay chuyển đổi (v)	20.000.000	449.616.637.420	Tháng 10 năm 2019	Lãi suất 8,75%/năm	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>10.832.836.055.304</b>			
<i>Trong đó</i>					
<i>Vay dài hạn</i>		<i>11.706.306.687.488</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(873.470.632.184)</i>			

(\*) Số dư VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã trừ chi phí phát hành khoản vay.

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

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

### 26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

#### 26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

*(i) Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*

Tài sản thế chấp cho các khoản vay này bao gồm quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất đối với một số khu đất của hợp phần Dự án Vinhomes Central Park; một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong khu nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long; máy móc thiết bị dùng cho hoạt động kinh doanh thuộc sở hữu của siêu thị Maximark quận 2 và toàn bộ tài sản gắn liền với dự án căn hộ HomyLand 2 của Công ty An Phong, một công ty con.

*(ii) Vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*

Khoản vay này được bảo đảm bởi tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tòa Landmark 81 (ngoại trừ phần căn hộ), quyền phải thu từ một số tòa căn hộ khác thuộc dự án Vinhomes Central Park và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi một công ty con (Thuyết minh 29.5).

*(iii) Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

Tài sản thế chấp cho các khoản vay này là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang.

*(iv) Khoản vay hợp vốn*

Khoản vay này từ 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. 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.

*(v) Khoản vay chuyển đổi với Credit Suisse và WP Investments III B.V. ("Warburg Pincus")*

Đây là các khoản vay từ Credit Suisse và Warburg Pincus theo các Thỏa thuận vay chuyển đổi giữa Công ty Vincom Retail, công ty con, với hai đối tác này ký trong năm 2013 và 2014 với giá trị lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, tương đương với 341.850.000.000 VND và 113.950.000.000 VND (chưa trừ chi phí đi vay phát sinh). Các khoản vay chuyển đổi này chịu lãi suất 8,75%/năm và có thể chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ sang cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail sau 3 tháng bắt đầu kể từ thời điểm sớm hơn giữa (i) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty Vincom Retail cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (ii) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail.

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

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

26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu trong nước (a)	27.309.673.270.524	17.947.487.676.853
Trong đó trái phiếu dài hạn đến hạn trả (a)	(3.973.682.722.225)	-
Trái phiếu quốc tế (b)	-	4.339.680.950.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.335.990.548.299</b>	<b>22.287.168.627.156</b>

(a) Trái phiếu trong nước

Đơn vị tính: VND				
Ngân hàng	Số cuối năm	Kỳ hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.792.825.000.000	Tháng 6 năm 2018	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	989.814.176.330	Tháng 4 năm 2018	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 5,5%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	18.580.227.647.564	Từ tháng 6 năm 2017 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4% đến 5%/năm; lãi suất 8,5%/năm và lãi suất 10%/năm	(iii)
Trong đó: trái phiếu phát hành đến hạn trả	(3.973.682.722.225)			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.198.711.446.630	Từ tháng 10 năm 2018 đến tháng 2 năm 2021	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm và lãi suất 7,75%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	748.095.000.000	Tháng 7 năm 2019	Lãi suất 10%/năm	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.335.990.548.299</b>			
Trong đó				
Trái phiếu dài hạn	27.309.673.270.524			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	(3.973.682.722.225)			



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

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

**26.2 Vay dài hạn** (tiếp theo)

**26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp** (tiếp theo)

*(a) Trái phiếu trong nước* (tiếp theo)

*(i) Trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*

Loại trái phiếu này có tài sản đảm bảo là một phần Trung Tâm thương mại Vincom Bà Triệu và toàn bộ Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên thuộc sở hữu của Công ty Vincom Retail Miền Bắc, một công ty con.

*(ii) Trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng một phần tài sản gắn liền với đất khu TTTM Vincom Mega Mall Royal City, một phần tầng hầm; toàn bộ thu nhập và lợi ích phát sinh từ việc khai thác và sử dụng các tài sản trên.

*(iii) Trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam*

Trong đó bao gồm tài sản đảm bảo là một số cổ phiếu quỹ được nắm giữ bởi một công ty con; một phần dự án VAP và dự án khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort; bảo lãnh thanh toán bởi một công ty con; bảo lãnh thanh toán bởi một Quý tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á thông qua thoả thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con; một phần của tòa nhà Vincom Đồng Khởi thuộc quyền sở hữu của Công ty và một công ty con.

*(iv) Trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*

Tài sản thế chấp bao gồm một phần quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị của dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas và Vinpearl Premium Land; bảo lãnh thanh toán bởi một Quý tín thác của Ngân hàng phát triển Châu Á thông qua thoả thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con.

*(v) Trái phiếu từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng*

Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là 10 căn biệt thự tại khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside thuộc quyền sở hữu của một đối tác doanh nghiệp và một số cổ phiếu của Công ty được nắm giữ bởi các cá nhân và các đối tác doanh nghiệp.

*(b) Trái phiếu quốc tế*

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 và có lãi suất cố định 11,625%/năm, lãi được trả 2 lần/năm. Trong năm 2016, Tập đoàn đã thực hiện quyền mua lại trước hạn khoản trái phiếu này với giá phí được quy định trong hợp đồng phát hành trái phiếu và các văn bản làm việc có liên quan.

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

**27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành	127.414.378.407	120.697.938.748
Dự phòng phải trả khác	67.641.416.970	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.055.795.377</b>	<b>120.697.938.748</b>

**28. 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 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 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 phần 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. Trong năm, các trái chủ đã hoàn tất chuyển đổi toàn bộ số dư còn lại thành cổ phiếu phổ thông của Công ty.

Đơn vị tính: USD

	Thay đổi trong năm				Số cuối năm
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã chuyển thành cổ phiếu	Đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu	
Giá trị	106.300.000	-	(106.300.000)	-	-

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

**28. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI (tiếp theo)**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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	<u>5.939.186.943.335</u>	<u>5.939.186.943.335</u>
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	<u>13.600.239.418</u>	<u>132.515.669.668</u>
Số cuối năm	<u>308.638.056.665</u>	<u>295.037.817.247</u>
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	22.175.000.000	182.189.341.667
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện đến cuối năm	-	14.317.658.333
<b>Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm</b>	<u>-</u>	<u><b>2.382.401.760.582</b></u>

Trong năm, các trái chủ đã chuyển đổi các trái phiếu với tổng mệnh giá là 106.300.000 USD 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.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)(i)	Tổng cộng
<b>Năm trước (trình bày lại)</b>							
Số dư đầu năm	14.545.550.980.000	4.582.534.150.067	(2.974.924.074.484)	22.845.114.930	4.220.035.125.587	7.066.647.379.677	27.462.688.675.777
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.215.774.826.090	285.700.617.371	1.501.475.443.451
- Chuyển đổi trái phiếu	372.690.630.000	710.507.720.930	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	1.083.198.350.930
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	(3.763.639.260.000)	-	-
- Có tức được chia bằng cổ phiếu	3.763.639.260.000	-	-	-	-	7.544.319.623.168	7.544.319.623.168
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	660.610.182.743	660.610.182.743
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	47.496.474.797	(135.129.196.029)
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(182.625.670.826)	-	-
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con	-	477.565.957.602	-	-	(91.409.988.137)	(260.254.138.062)	125.901.831.403
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	(136.460.041.659)	(136.460.041.659)
- Có tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(553.515.146.415)	(553.515.146.415)
- Điều chỉnh phần chia lợi nhuận sau thuế cho cổ đông không kiểm soát trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến cổ phiếu quỹ năm giữ bởi công ty con (Thuyết minh số 36.3)	-	28.119.635.709	-	-	178.055.416.737	(178.055.416.737)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>18.681.880.870.000</b>	<b>5.798.727.464.308</b>	<b>(2.974.924.074.484)</b>	<b>27.845.114.930</b>	<b>1.571.190.449.441</b>	<b>3.715.537.715</b>	<b>31.835.173.424</b>
<b>Năm nay</b>							
Số dư đầu năm (trình bày lại)	18.681.880.870.000	5.798.727.464.308	(2.974.924.074.484)	27.845.114.930	1.571.190.449.441	14.480.205.072.598	37.584.924.896.793
- Tăng vốn do trả cổ phiếu thường	4.844.731.620.000	(4.844.731.620.000)	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	2.439.510.861.997	1.073.557.030.509	3.513.067.892.506
- Có tức được chia bằng cổ phiếu	2.133.799.410.000	-	-	-	(2.133.799.410.000)	-	-
- Chuyển đổi trái phiếu (Thuyết minh số 28)	716.667.640.000	1.485.854.312.538	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	2.202.521.952.538
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	1.400.346.395.000	1.400.346.395.000
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	4.910.229.837.099	4.886.403.854.918
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	(23.825.982.181)	(2.646.722.525.621)	(4.006.868.476.722)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	65.109.580.602	-	-	454.415.285.297	560.747.117.687	1.080.271.983.586
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	554.200.042.135	554.200.042.135
- Có tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(1.948.473.636.171)	(1.948.473.636.171)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>26.377.079.540.000</b>	<b>2.504.959.737.448</b>	<b>(2.974.924.074.484)</b>	<b>32.845.114.930</b>	<b>942.345.253.453</b>	<b>18.384.089.333.236</b>	<b>45.266.394.904.583</b>

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Một phần Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

- ▶ Khoản góp vốn trị giá 5.925 tỷ VND (tương đương 279 triệu USD) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty Vincom Retail, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Công ty Vincom Retail và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó. Trong đó, phần góp vốn trong năm 2015 là 2.152 tỷ VND (tương đương 99 triệu USD). Công ty Vincom Retail đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty Vincom Retail là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Công ty Vincom Retail, công ty con và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Vincom Retail, Warburg Pincus và Credit Suisse ngày 12 tháng 7 năm 2013 và các sửa đổi sau đó liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail và khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 26.2.1, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty Vincom Retail trong Công ty Vincom Retail Miền Bắc đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho việc Công ty thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và Công ty thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên, được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse. Theo các điều khoản thế chấp này, Công ty Vincom Retail Miền Bắc được thành lập trên cơ sở sáp nhập các công ty con bao gồm Công ty TNHH Vincom Mega Mall Royal City, Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City, Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu, Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng và Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội, các công ty con của Tập đoàn. 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 Vincom Retail Miền Bắc.

- ▶ Khoản góp vốn trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Vinpearlland, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Vinpearlland và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 8 tháng 12 năm 2016. Công ty Vinpearlland đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi nắm giữ bởi Công ty Continental Pacific là cổ phần ưu đãi cổ tức và hưởng một số quyền ưu đãi. Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Vinpearlland, các công ty con, và Công ty Continental Pacific ngày 12 tháng 12 năm 2016 liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty Vinpearlland, 308.983.560 cổ phần vốn góp của Công ty Hoàng Gia và Công ty Vinpearlland trong Công ty Vincom Retail đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho việc Công ty Vinpearlland thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific. Khoản vốn góp này được chuyển từ khoản đầu tư của Công ty Continental Pacific vào Công ty Vinmec, một công ty con khác theo thỏa thuận ngày 7 tháng 12 năm 2016.

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	18.681.880.870.000	14.545.550.980.000
Tăng vốn trong năm	716.667.640.000	4.136.329.890.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	2.133.799.410.000	-
Cổ phiếu thưởng (*)	4.844.731.620.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.377.079.540.000</b>	<b>18.681.880.870.000</b>

(\*) Vào ngày 16 tháng 8 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 02/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về việc thực hiện chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1.000:225 để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn.

### 29.3 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>	<b>3.763.639.260.000</b>
<i>Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2016: 1.100 VND/cổ phiếu (2015: 2.580 VND/cổ phiếu)</i>	<i>2.133.799.410.000</i>	<i>3.763.639.260.000</i>

(\*) 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). Ngày 28 tháng 6 năm 2016 là ngày chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Công văn số 514/2016/CV-TGD-VINGROUP ngày 13 tháng 6 năm 2016 về việc công bố thông tin phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. 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.

### 29.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	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>	<i>2.637.707.954</i>	<i>1.868.188.087</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.456.818.742	1.735.156.855
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.456.818.742</i>	<i>1.735.156.855</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	180.889.212	133.031.232
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>180.889.212</i>	<i>133.031.232</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2015: 10.000 VND/cổ phiếu).

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.5 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ như sau:

- ▶ Công ty Vinpearl nắm giữ 90.039.008 cổ phiếu, trong đó 15.395.089 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ phải trả cho một khoản trái phiếu (Thuyết minh số 26.2.2); 19.000.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay (Thuyết minh số 26.1.1); và 3.741.292 cổ phiếu đang được ký quỹ tại ngân hàng cho mục đích làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ theo các hợp đồng tín dụng trong tương lai của Tập đoàn;
- ▶ Công ty TNHH Hoàng Gia, một công ty con, nắm 60.426.722 cổ phiếu, trong đó 34.500.000 cổ phiếu được sử dụng làm bảo lãnh thanh toán cho một khoản nhận đặt cọc của Công ty; và 21.754.660 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một công ty con trong Tập đoàn (Thuyết minh số 26.2.1);
- ▶ Công ty Vincommerce, một công ty con, nắm 18.550.241 cổ phiếu, toàn bộ số cổ phiếu này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một công ty con trong Tập đoàn (Thuyết minh số 26.2.1);
- ▶ Công ty Xavinco, một công ty con, nắm 11.873.241 cổ phiếu; trong đó 3.793.000 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 26.1.1); và 4.938.929 cổ phiếu đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay của một đối tác doanh nghiệp.

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

### 30. DOANH THU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>57.670.387.202.439</b>	<b>34.054.968.884.836</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	37.295.758.090.569	21.179.148.427.947
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	3.321.913.007.632	2.655.125.765.258
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	4.256.597.378.984	2.847.874.120.764
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.092.565.847.858	770.606.961.951
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	9.303.773.846.276	4.312.995.120.187
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	712.567.649.695	514.231.160.146
<i>Doanh thu khác</i>	1.687.211.381.425	1.774.987.328.583
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(56.043.536.545)</b>	<b>(7.002.571.734)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>57.614.343.665.894</b>	<b>34.047.966.313.102</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	37.295.758.090.569	21.179.148.427.947
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	3.321.913.007.632	2.655.125.765.258
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	4.256.597.378.984	2.847.874.120.764
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	1.092.565.847.858	770.605.761.951
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	9.247.730.309.731	4.305.993.748.453
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	712.567.649.695	514.231.160.146
<i>Doanh thu khác</i>	1.687.211.381.425	1.774.987.328.583
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	57.053.841.854.201	33.950.819.883.198
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	560.501.811.693	97.146.429.904



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

**30. DOANH THU (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.321.913.007.632	2.655.125.765.258
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	1.602.025.651.331	1.299.884.812.167
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	15.640.100.716	13.930.867.408
Thu nhập từ kinh doanh bất động sản đầu tư	4.731.612.000	-

**30.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản đặt cọc	1.190.500.694.694	1.637.439.302.366
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	3.859.473.487.033	247.118.020.321
Lãi chênh lệch tỷ giá	232.870.285.809	30.813.033.113
Thu nhập từ cổ tức	18.377.216.675	8.460.239.107
Lãi từ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn	548.351.612.959	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	11.983.333.554	7.689.485.415
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.861.556.630.724</u></b>	<b><u>1.931.520.080.322</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	22.707.240.650.972	12.594.041.335.413
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	1.617.665.752.047	1.313.815.679.575
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.672.696.626.891	2.214.225.322.491
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	897.688.516.846	552.822.011.722
Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	8.514.918.751.254	3.762.913.601.872
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	546.422.771.456	351.757.050.359
Giá vốn khác	1.227.999.536.570	1.549.358.560.059
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.184.632.606.036</u></b>	<b><u>22.338.933.561.491</u></b>

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

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu và trái phiếu chuyển đổi phân bổ trong năm)	4.308.066.793.490	2.721.940.288.870
Lỗ do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư	805.779.509.476	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	167.939.028.065	537.828.628.307
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	60.231.560.196	(16.848.788.998)
Chi phí tài chính khác	47.017.180.960	39.154.787.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.389.034.072.187</u></b>	<b><u>3.282.074.915.976</u></b>

**33. 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>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.464.088.652.679	609.393.418.962
- Chi phí vật liệu và công cụ dụng cụ	151.577.651.970	83.326.116.492
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	511.786.167.997	178.964.017.309
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.134.457.194.645	1.593.620.134.637
- Chi phí bán hàng khác	410.906.027.727	492.521.989.039
	<b><u>6.672.815.695.018</u></b>	<b><u>2.957.825.676.439</u></b>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.517.028.703.068	1.110.047.951.059
- Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại	1.342.316.321.783	973.405.400.852
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	832.123.777.653	1.069.392.897.794
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	1.326.843.735.337	360.568.804.205
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	507.777.924.168	409.358.100.202
	<b><u>5.526.090.462.009</u></b>	<b><u>3.922.773.154.112</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.198.906.157.027</u></b>	<b><u>6.880.598.830.551</u></b>

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

### 34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>688.479.678.357</b>	<b>283.039.374.788</b>
Lãi thu được từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án	450.000.000.000	-
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	11.796.442.562	35.700.385.497
Tiền phạt thu được	143.710.158.776	70.708.814.696
Lãi từ giao dịch mua rẻ trong hợp nhất kinh doanh	-	123.824.134.645
Thu nhập khác	82.973.077.019	52.806.039.950
<b>Chi phí khác</b>	<b>618.871.762.087</b>	<b>948.045.248.993</b>
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	224.910.588.639	72.547.843.357
Các khoản phạt	312.368.662.901	838.917.328.631
Chi phí khác	81.592.510.547	36.580.077.005
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>69.607.916.270</b>	<b>(665.005.874.205)</b>

### 35. 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 nguyên liệu, vật liệu	10.576.707.421.358	5.631.331.843.325
Chi phí phát triển bất động sản để bán	43.139.203.044.646	22.299.459.268.555
Chi phí nhân công	5.006.641.648.907	2.273.760.802.057
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.342.836.031.423	2.339.355.227.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.506.395.119.722	4.006.701.892.764
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	3.243.717.890.681	2.374.341.291.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.815.501.156.737</b>	<b>38.924.950.325.184</b>

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinpearl Nha Trang, Công ty Vinpearlland (chi nhánh tại Nha Trang và Phú Quốc) áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với các hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ khác không phải hoạt động chuyển nhượng bất động sản;
- ▶ Công ty Vinmec áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty VinEco, Công ty VinEco Tam Đảo áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15%;
- ▶ Công ty Vinschool, Công ty Du lịch Phú Quốc đang trong thời kỳ miễn thuế;

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

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 36.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.534.168.929.813	1.424.642.826.631
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(254.477.855.941)	(74.017.304.681)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.279.691.073.872</u></b>	<b><u>1.350.625.521.950</u></b>

#### 36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i> <i>(Trình bày lại)</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>5.792.758.966.378</b>	<b>2.852.100.965.401</b>
Thuế tính theo thuế suất của công ty	1.158.551.793.276	627.462.212.388
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	(18.322.899.619)	(16.745.356.166)
Lỗi của các công ty con	611.427.189.860	486.787.724.269
Phân bổ chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tài sản thuần khi mua nhóm tài sản	243.248.959.644	14.387.665.444
Chi phí từ thiện	245.641.012.215	34.952.328.979
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	214.870.028.926	179.600.118.587
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(326.571.845.091)	(59.331.890.829)
Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN	(8.155.490.173)	(9.380.219.059)
Phần lãi trong công ty liên kết	(3.964.717.748)	(8.630.105.924)
Thu nhập từ cổ tức	(3.675.443.335)	(1.861.252.604)
Các khoản khác	32.661.636.216	27.372.479.403
Lỗi năm trước chuyển sang	(221.028.790.676)	(13.202.777.526)
Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	355.009.640.377	89.214.594.988
<b>Chi phí thuế TNDN phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ước tính trong năm hiện hành</b>	<b><u>2.279.691.073.872</u></b>	<b><u>1.350.625.521.950</u></b>

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 36.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
	<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>		
		<i>hợp nhất</i>	<i>Năm trước</i>
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	194.022.890.385	80.540.170.317	113.482.720.068
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	66.586.444.793	13.013.856.584	33.071.116.494
Chênh lệch từ cổ phiếu quỹ năm giữ bởi công ty con	31.835.173.424	31.835.173.424	-
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	30.874.229.236	42.971.435.401	(12.097.206.165)
Chênh lệch khác	5.286.061.097	1.797.321.735	3.488.739.362
	(8.779.295.223)	(12.544.961.545)	3.765.666.322
	(2.568.532.800)	(3.210.666.000)	642.133.200
	(10.782.089.058)	(13.510.761.290)	2.728.672.232
	-	(19.832.420.863)	19.832.420.863
	(333.223.610.138)	(423.110.288.216)	89.886.678.078
	(2.459.939.074)	(2.136.854.561)	(323.084.513)
	<b>(29.208.667.358)</b>	<b>(304.187.995.015)</b>	
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			<b>254.477.855.941</b>
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất:</i>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	328.604.798.935	170.157.957.461	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(357.813.466.293)	(474.345.952.476)	
	<b>(29.208.667.358)</b>	<b>(304.187.995.015)</b>	

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

##### *Lỗi chuyển sang từ năm trước*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 5.805 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 5.805 tỷ VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Thu từ chuyển nhượng tài sản Phải trả từ việc sửa đổi giao dịch chuyển nhượng đất	- (432.848.844.386)	(163.028.002.628) -
		Phải thu từ doanh thu phí sử dụng hạ tầng	28.613.805.825	-
		Hoàn trả tiền đất do sửa đổi giao dịch chuyển nhượng sau khi bù trừ với doanh thu phí sử dụng hạ tầng	404.235.038.561	-
		Phải trả phí thuê văn phòng và các dịch vụ khác	(49.273.329.999)	(49.776.134.732)
		Thanh toán phí thuê văn phòng và các dịch vụ khác	49.273.329.999	51.458.644.135
Công ty Thành phố xanh	Công ty liên kết (đến ngày 15 tháng 7 năm 2016)	Cho vay Thu hồi gốc cho vay	- -	500.000.000.000 (500.000.000.000)
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 6 năm 2016)	Đi vay Thanh toán gốc vay	- 424.700.000.000	(475.000.000.000) 60.300.000.000
Công Ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết (đến ngày 23 tháng 12 năm 2016)	Chi phí cung cấp bê tông Thanh toán chi phí cung cấp bê tông	(20.951.956.204) 36.264.594.345	(113.586.469.600) 97.033.262.542

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay VND</i>	<i>Năm trước VND</i>
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phát sinh	(1.024.460.000.000)	(201.694.581.574)
		Chuyển tiền tài trợ cho Quý Thiện Tâm	670.000.000.000	69.100.359.367
		Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	84.924.238.604	-
		Thu tiền từ cung cấp dịch vụ xây dựng	(147.991.950.236)	-
		Chi hộ phải thu	19.165.633.000	-
		Phải trả chi hộ	(23.171.440.992)	-
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	Thu hồi gốc vay	(169.563.472.214)	-
		Cho vay	82.485.000.000	-
		Lãi vay đã thu	(130.436.527.786)	-
Các thành viên quản lý chủ chốt	Các thành viên quản lý chủ chốt	Thu tiền ứng trước của khách hàng mua biệt thự		- (422.848.705.600)
		Phải thu từ bán biệt thự và cung cấp các dịch vụ đi kèm	585.521.325.121	-
		Tiền đã thu từ bán biệt thự và cung cấp các dịch vụ đi kèm	(161.546.505.153)	-

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

Trong năm, Tập đoàn đã cung cấp các khoản vay có lãi cho các bên liên quan. Các khoản cho vay/vay này được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ và có tài sản đảm bảo như trình bày chi tiết bên dưới.

Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá bán cho bên thứ ba.

Trong năm, Tập đoàn 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: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</i></b>				
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí xây dựng	5.825.479.978	68.893.191.610
		Chi phí khám chữa bệnh phải thu	2.960.585.919	1.056.070.017
Thành viên quản lý chủ chốt	Thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu từ bán biệt thự	2.533.193.598	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phí dịch vụ phải thu	-	6.767.914.218
			<b>11.319.259.495</b>	<b>76.717.175.845</b>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>				
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	Tạm ứng cung cấp gỗ	17.538.001.271	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Tạm ứng khác	1.213.992.000	-
			<b>18.751.993.271</b>	<b>-</b>
<b><i>Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 8)</i></b>				
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty liên kết (đến ngày 29 tháng 12 năm 2016)	Cho vay ngắn hạn	-	55.204.181.818
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	Cho vay ngắn hạn	1.367.725.527.787	-
			<b>1.367.725.527.787</b>	<b>55.204.181.818</b>
<b><i>Phải thu khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí từ thiện	1.066.579.317	5.526.579.317
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	Phải thu lãi vay	8.284.768.374	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	-	5.432.460.002
			<b>9.351.347.691</b>	<b>10.959.039.319</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn cho người bán (Thuyết minh số 21.1)</i></b>				
Công ty Bê tông Ngoại thương	Công ty liên kết (đến ngày 23 tháng 12 năm 2016)	Chi phí vật liệu xây dựng phải trả	-	14.494.336.920
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả cung cấp hàng hóa dịch vụ	5.218.835.859	-
			<b>5.218.835.859</b>	<b>14.494.336.920</b>
<b><i>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21.2)</i></b>				
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Tạm ứng tiền khám chữa bệnh	2.394.046.903	-
			<b>2.394.046.903</b>	<b>-</b>



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>				
Công ty Ngọc Viễn Đông	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 6 năm 2016)	Lãi đi vay phải trả	-	5.025.300.000
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	Chi phí vật liệu xây dựng phải trả	1.047.955.645	-
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi phí cam kết tài trợ từ thiện	350.000.000.000	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	-	1.451.350.924
			<b>351.047.955.645</b>	<b>6.476.650.924</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24)</b>				
Các thành viên quản lý chủ chốt khác	Các thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chưa thực hiện	81.871.768.284	-
			<b>81.871.768.284</b>	<b>-</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25.1)</b>				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết (từ ngày 22 tháng 12 năm 2016)	Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	700.000.000.000	-
Các thành viên quản lý chủ chốt khác	Các thành viên quản lý chủ chốt khác	Tiền đặt cọc mua biệt thự tại một số dự án	1.407.079.230	422.848.705.600
Công ty M.Y.M	Công ty liên kết (từ ngày 10 tháng 12 năm 2015 đến ngày 03 tháng 8 năm 2016)	Tiền quản lý tập trung phải trả Thu hộ phải trả	-	18.178.161.051
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Phải trả khác	4.005.807.992	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	-	1.265.044.684
			<b>705.412.887.222</b>	<b>442.378.150.009</b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 26.1)				
Công ty Ngọc Viên Đông	Công ty liên kết (đến ngày 20 tháng 6 năm 2016)	Vay ngắn hạn	-	424.700.000.000
			<u>-</u>	<u>424.700.000.000</u>

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Số dư cho vay VND</i>
<b>Phải thu về cho vay</b> (Thuyết minh số 8)					
Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành	Công ty liên kết (từ ngày 30 tháng 11 năm 2016)	10%/năm	Tháng 6 năm 2017	(i)	529.498.750.007
		10%/năm	Tháng 07 năm 2017	(i)	502.837.777.780
		7%/năm	Từ tháng 02 năm 2017 đến tháng 06 năm 2017	Không	335.389.000.000
					<u>1.367.725.527.787</u>

(i) Các khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần của một số công ty con nắm giữ bởi Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành và các bất động sản khác.

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

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

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

### 38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.439.510.861.997	1.215.774.826.080
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>2.439.510.861.997</b>	<b>1.215.774.826.080</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.070.880.886	1.602.759.048
Ảnh hưởng của cổ tức bằng cổ phiếu phát hành trong tháng 6 năm 2016 lên số liệu năm trước	-	176.303.495
Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng phát hành trong tháng 8 năm 2016 lên số liệu năm trước	-	400.289.072
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.070.880.886</b>	<b>2.179.351.615</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.178</b>	<b>558</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.178</b>	<b>558</b>

Cổ phiếu ưu đãi và các khoản vay chuyển đổi phát hành bởi Công ty Vincom Retail, công ty con, có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

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

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

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 33.680 tỷ VND, trong đó cam kết trả tiền sử dụng đất là 836 tỷ VND.

#### Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.173.406.499.123	1.550.500.448.342
Trên 1 đến 5 năm	4.182.661.576.564	2.605.382.920.856
Trên 5 năm	3.328.399.202.222	1.770.642.136.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.684.467.277.909</u></b>	<b><u>5.926.525.506.110</u></b>

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký trong tháng 2 năm 2012 giữa các công ty trong Tập đoàn và Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Hương ("Công ty Thiên Hương") về việc khai thác cấu phần trường học thuộc Dự án khu đô thị Vinhomes Riverside và Dự án Vinhomes Royal City, Tập đoàn sẽ được nhận phần chia doanh thu của Công ty Thiên Hương được tính bằng 15% doanh thu và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận. Thời hạn thực hiện các Hợp đồng Hợp tác kinh doanh này là từ tháng 2 năm 2012 đến hết tháng 8 năm 2043.

#### Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	513.275.413.859	385.904.000.252
Trên 1 đến 5 năm	1.629.402.985.098	1.315.048.177.986
Trên 5 năm	5.387.453.710.610	3.858.014.544.056
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.530.132.109.567</u></b>	<b><u>5.558.966.722.294</u></b>

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

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

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

#### Các cam kết khác

*Cam kết liên quan đến dự án bất động sản tại số 233 và 223B Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội*

Theo thỏa thuận hợp tác ký ngày 20 tháng 4 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Xavenco và một đối tác doanh nghiệp về việc phát triển một dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Xavenco đồng ý hỗ trợ nguồn vốn cho đối tác doanh nghiệp thực hiện việc đi dờn với số tiền là 71 tỷ VND cũng như đồng ý cho đối tác doanh nghiệp đó vay để góp vốn vào Công ty Xalivico với số tiền là 130 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 130 tỷ VND.

*Cam kết theo hợp đồng mua bán cổ phần của Công ty Triển lãm Việt Nam*

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt. Chậm nhất 3 năm kể từ khi Công ty Triển lãm Việt Nam nhận được mặt bằng, giai đoạn 1 của của Khu Hội chợ Triển lãm Quốc Gia phải được hoàn thành trừ trường hợp chậm trễ phát sinh do nguyên nhân khách quan.

*Cam kết theo hợp đồng xây dựng Công trình Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hình thức BOT*

Theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả chỉ định nhà đầu tư thực hiện Dự án công trình Cảng hành khách Quốc tế Phú Quốc ngày 3 tháng 4 năm 2015, Công ty Du lịch Phú Quốc được chỉ định là nhà đầu tư dưới hình thức hợp đồng BOT của dự án này. Tổng vốn đầu tư dự án đề nghị chỉ định cho nhà đầu tư là 493 tỷ VND. Sau khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, nhà đầu tư thực hiện công tác quản lý, kinh doanh và chuyển giao công trình trong thời gian dự kiến là 30 năm.

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Công ty đã chuyển nhượng một phần tài sản thuộc tòa nhà Vincom City Towers cho một đối tác doanh nghiệp. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Tập đoàn cũng cam kết chuyển giao các bất động sản đầu tư sau cho đối tác doanh nghiệp này vào ngày 20 tháng 7 năm 2052:

Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m<sup>2</sup>); và

Quyền sở hữu 31% tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

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

#### Các cam kết khác (tiếp theo)

*Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số Dự án của Tập đoàn*

Theo các Thỏa thuận Hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa các chủ đầu tư, các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản của Tập đoàn và một số ngân hàng, các chủ đầu tư cam kết hỗ trợ khách hàng vay một phần giá trị bất động sản để thanh toán và hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

Ngoài ra, Công ty Hoàng Gia đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ này vay để thanh toán tiền mua căn hộ. Theo thỏa thuận này:

- (i) Ngân hàng sẽ cho khách hàng mua căn hộ vay để thanh toán tiền mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City; và
- (ii) Trong trường hợp khách hàng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Royal City vi phạm điều khoản trong hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng, ngân hàng có thể yêu cầu Công ty Hoàng gia mua lại căn hộ với giá tối thiểu bằng 80% giá trị khoản tiền khách hàng đã thanh toán theo tiến độ cho Công ty Hoàng Gia.

*Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự*

Công ty Vinpearl Phú Quốc, Công ty Vinpearl Nha Trang và Công ty Vinpearl Đà Nẵng đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- (i) 8%/năm đến 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của biệt thự;
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các biệt thự này cho các bên thứ ba.

*Cam kết nhận chuyển nhượng thêm cổ phần của một công ty con hiện hữu từ các đối tác cá nhân*

Theo các Thỏa thuận nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần ký ngày 6 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty và các đối tác cá nhân, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng 98.250.000 cổ phần, tương đương với 15% cổ phần trong một công ty con hiện hữu. Giá trị của hợp đồng chuyển nhượng này là 2.701,9 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã chuyển số tiền đặt cọc cho các đối tác cá nhân này là 2.500 tỷ VND.

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool và VinAcademy của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ xây dựng, dịch vụ bảo vệ, nông nghiệp, kinh doanh các sản phẩm từ gỗ và các dịch vụ khác.

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần cho doanh thu thuần cho bên thứ ba	37.295.758.090.569	3.321.913.007.632	4.256.597.378.984	1.082.565.847.858	712.567.649.695	9.247.730.309.731	1.687.211.381.425	-	57.614.343.665.894
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	901.439.299.855	426.286.861.150	19.522.698.400	5.243.000.000	6.450.072.536.958	8.113.801.056.318	(15.916.365.452.681)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>37.295.758.090.569</b>	<b>4.223.352.307.487</b>	<b>4.682.884.240.134</b>	<b>1.112.088.546.258</b>	<b>717.810.649.695</b>	<b>15.697.802.846.689</b>	<b>9.801.012.437.743</b>	<b>(15.916.365.452.681)</b>	<b>57.614.343.665.894</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>897.218.500.471</b>	<b>635.630.276.769</b>	<b>644.046.977.703</b>	<b>255.036.932.501</b>	<b>16.240.740.587</b>	<b>759.827.039.410</b>	<b>134.835.563.862</b>	<b>-</b>	<b>3.342.836.031.423</b>
Khấu hao và hao mòn									
Phần được chia từ lãi/lỗ) của công ty liên kết	33.852.809.868	-	809.055.877	-	-	(11.599.836.920)	(3.238.440.105)	-	19.823.588.740
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)</b>	<b>9.244.759.500.607</b>	<b>1.778.967.661.151</b>	<b>(1.213.476.245.682)</b>	<b>(836.058.880.998)</b>	<b>86.363.582.864</b>	<b>(3.132.380.131.984)</b>	<b>1.968.039.420.197</b>	<b>(2.603.455.939.777)</b>	<b>5.792.758.966.378</b>
<b>Tài sản</b>									
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	572.402.043.444	-	-	47.654.104.725	1.108.753.102.823	-	1.728.809.250.992
Chi phí vốn tăng trong năm	9.459.436.474.780	10.490.410.026.319	2.588.774.665.668	1.317.754.651.568	7.937.460.151	1.303.484.639.265	1.257.298.336.245	-	26.425.096.253.996
<b>Tổng tài sản (3)</b>	<b>96.972.199.224.819</b>	<b>34.989.272.075.263</b>	<b>17.710.593.265.940</b>	<b>4.049.820.830.101</b>	<b>473.858.284.579</b>	<b>11.954.387.982.050</b>	<b>3.801.190.544.771</b>	<b>10.489.527.486.271</b>	<b>180.450.849.693.794</b>
<b>Tổng nợ phải trả (4)</b>	<b>70.102.442.562.452</b>	<b>1.515.057.108.910</b>	<b>9.423.202.768.687</b>	<b>371.318.300.784</b>	<b>438.722.898.217</b>	<b>2.800.853.242.765</b>	<b>1.458.757.307.076</b>	<b>49.074.100.600.340</b>	<b>135.184.454.789.211</b>



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

**40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

- Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu tài chính	5.861.556.630.724
Chi phí tài chính	(5.389.034.072.187)
Thu nhập khác	688.479.678.357
Chi phí khác	(618.871.762.087)
Hoàn nhập và chi phí dự phòng của khoản vay và lãi vay	64.060.421.393
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>606.190.896.200</u></b>
<i>Loại trừ:</i>	
Thu nhập giữa các bộ phận	(3.209.646.835.977)
	<b><u>(2.603.455.939.777)</u></b>

- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	494.156.904.807
Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư	367.694.692.439
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.224.258.638.813
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác	1.042.244.561.460
Phải thu từ thu nhập cổ tức	36.115.522.222
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(34.849.342.992)
Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi	(3.203.880.000)
Chi phí lãi vay trả trước	45.141.308.506
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	498.649.303.769
Thuế GTGT được khấu trừ	972.722.775.130
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	111.457.535.408
Phải thu về cho vay dài hạn	58.989.915.115
Đầu tư tài chính dài hạn	3.347.544.752.659
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	328.604.798.935
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>10.489.527.486.271</u></b>

- Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.366.546.933.741
Chi phí lãi vay trích trước	1.205.242.481.968
Cổ tức phải trả	385.018.955.101
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.590.652.159.634
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	34.168.826.603.603
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	357.813.466.293
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>49.074.100.600.340</u></b>

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	Kinh doanh dịch vụ bán lẻ	Hoạt động kinh doanh khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu thuần									
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	21.179.148.427.947	2.655.125.765.258	2.847.874.120.764	770.605.761.951	514.231.160.146	4.305.993.748.453	1.774.987.328.583	-	34.047.966.313.102
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	850.111.255.083	464.069.508.360	15.633.050.742	46.894.633.522	2.208.951.791.935	7.471.388.184.883	(11.057.048.424.525)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>21.179.148.427.947</b>	<b>3.505.237.020.341</b>	<b>3.311.943.629.124</b>	<b>786.238.812.693</b>	<b>561.125.793.668</b>	<b>6.514.945.540.388</b>	<b>9.246.375.513.466</b>	<b>(11.057.048.424.525)</b>	<b>34.047.966.313.102</b>
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao và hao mòn	784.467.555.749	458.719.574.567	481.840.848.659	148.113.189.361	25.101.465.382	432.239.049.832	8.873.523.692	-	2.339.355.227.442
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết	45.414.860.194	-	1.391.478.544	-	-	(7.578.584.538)	-	-	39.227.754.200
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)</b>	<b>6.207.559.342.399</b>	<b>1.368.494.771.966</b>	<b>(140.509.261.243)</b>	<b>(90.643.874.579)</b>	<b>87.822.714.692</b>	<b>(1.610.549.072.792)</b>	<b>858.459.408.663</b>	<b>(3.828.533.063.705)</b>	<b>2.852.100.965.401</b>
Tài sản									
Đầu tư vào công ty liên kết	6.496.609.209.864	-	89.924.078.544	-	-	129.004.873.638	-	-	6.715.538.162.046
Chi phí vốn tăng trong năm	6.862.452.727.860	4.306.792.777.837	5.762.322.502.878	1.823.225.828.637	112.475.058.169	2.289.101.339.504	8.579.822.904	-	21.164.950.057.779
<b>Tổng tài sản (3)</b>	<b>63.301.518.998.400</b>	<b>26.588.625.080.026</b>	<b>15.347.614.777.138</b>	<b>2.834.470.320.509</b>	<b>327.527.272.723</b>	<b>9.692.251.119.424</b>	<b>2.294.172.597.770</b>	<b>25.168.177.386.285</b>	<b>145.554.357.551.975</b>
<b>Tổng nợ phải trả (4)</b>	<b>45.399.273.835.670</b>	<b>8.928.198.405.394</b>	<b>8.575.497.722.022</b>	<b>217.894.879.960</b>	<b>494.178.720.546</b>	<b>1.075.423.483.717</b>	<b>3.299.887.212.371</b>	<b>39.979.078.395.502</b>	<b>107.969.432.655.182</b>

Đơn vị tính: VND  
(Trình bày lại)

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

**40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

- Doanh thu nội bộ thuần được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Doanh thu tài chính	1.931.520.080.322
Chi phí tài chính	(3.282.074.915.976)
Thu nhập khác	283.039.374.788
Chi phí khác	(948.045.248.993)
Chi phí dự phòng của khoản vay và lãi vay	(32.697.507.652)
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(2.048.258.217.511)</u></b>
<i>Loại trừ:</i>	
Thu nhập giữa các bộ phận	(1.780.274.846.194)
	<b><u>(3.828.533.063.705)</u></b>

- Tài sản của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những tài sản này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn	11.142.979.590.895
Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư	93.448.998.244
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.763.123.912.802
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác	890.625.661.389
Phải thu từ thu nhập cổ tức	36.115.522.222
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(67.064.381.376)
Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi	(34.385.705.464)
Chi phí lãi vay trả trước	23.446.929.828
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	207.807.092.577
Thuế GTGT được khấu trừ	660.027.543.114
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23.050.885.079
Cổ tức ứng trước cho cổ đông nắm cổ phiếu ưu đãi của công ty con	598.725.944.622
Phải thu về cho vay dài hạn	62.559.839.165
Đầu tư tài chính dài hạn	9.597.557.595.727
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	170.157.957.461
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>25.168.177.386.285</u></b>

- Nợ phải trả của từng bộ phận không bao gồm các khoản mục sau vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.678.401.228.369
Chi phí lãi vay trích trước	830.480.551.017
Cổ tức phải trả	66.146.583.977
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.424.617.794.094
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	33.122.684.524.987
Trái phiếu chuyển đổi	2.382.401.760.582
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	474.345.952.476
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>39.979.078.395.502</u></b>

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tập đoàn theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Tập đoàn trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Tập đoàn (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 41. CHI TIẾT BÁO CÁO 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 trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b>		
Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 29.1)	2.202.521.952.538	1.083.198.350.930
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 29.1)	2.133.799.410.000	3.763.639.260.000
Tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư vốn (Thuyết minh số 29.1)	4.844.731.620.000	-
Cần trừ công nợ giữa hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư	263.140.083.992	-
Cần trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	130.937.638.643	-
<b>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</b>		
Khấu hao và hao mòn	2.281.457.070.129	1.522.991.052.048
Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 20)	1.074.350.144.630	816.364.175.395
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(123.824.134.645)
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>3.355.807.214.759</u></b>	<b><u>2.215.531.092.798</u></b>
<b>Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư</b>		
Lỗ thuần từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 34)	213.114.146.077	36.847.457.860
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác	(4.050.617.815.969)	(246.175.742.586)
Phản lãi từ công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1.1)	(19.823.588.740)	(39.227.754.200)
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 30.3)	(1.208.877.911.369)	(1.645.899.541.473)
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>(5.066.205.170.001)</u></b>	<b><u>(1.894.455.580.399)</u></b>

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

**41. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</b>		
Tiền chi cho hoạt động cho vay	(3.128.785.916.909)	(6.777.600.000.000)
Tiền gửi có kỳ hạn	(303.301.551.618)	(12.103.288.911.471)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(3.432.087.468.527)</b>	<b>(18.880.888.911.471)</b>
<b>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác</b>		
Tiền thu từ hoạt động cho vay	12.257.780.740.761	2.669.609.550.761
Rút tiền gửi có kỳ hạn	10.623.112.464.035	6.171.224.825.237
<b>Tổng cộng</b>	<b>22.880.893.204.796</b>	<b>8.840.834.375.998</b>
<b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	(1.691.523.942.666)	(12.939.136.407.998)
Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con hiện hữu	-	(523.718.706.200)
Tiền tạm ứng/đặt cọc mua công ty con	(7.664.761.129.950)	(3.621.128.422.500)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác	(13.034.330.192.800)	(3.077.484.315.345)
Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(68.729.803.430)	(23.954.604.785)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(22.459.345.068.846)</b>	<b>(20.185.422.456.828)</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 số dư tiền tại công ty con	11.207.105.907.932	1.960.679.834.204
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	1.951.923.727.844	1.186.277.993.558
Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần	801.817.800.000	-
Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con	-	648.000.000.000
Tiền thu từ chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án	450.000.000.000	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	896.119.007.571	655.302.896.515
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.306.966.443.347</b>	<b>4.450.260.724.277</b>
<b>Mã số 31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu</b>		
Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát	1.310.346.390.000	7.544.319.623.168
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.310.346.390.000</b>	<b>7.544.319.623.168</b>
<b>Mã số 36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu</b>		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát	(1.339.903.941.515)	(974.185.674.300)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(1.339.903.941.515)</b>	<b>(974.185.674.300)</b>

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

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

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày lại do việc hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng trong năm trước đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh và các nội dung khác chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Mã số	CHỈ TIÊU		Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Được trình bày lại)
	<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>				
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	(3)	2.438.800.372.894	93.448.998.244	2.532.249.371.138
136	Phải thu ngắn hạn khác	(3)	3.165.754.530.947	(93.448.998.244)	3.072.305.532.703
227	Tài sản cố định vô hình	(1)	649.061.296.920	73.743.556.103	722.804.853.023
228	Nguyên giá	(1)	789.293.394.723	75.942.351.284	865.235.746.007
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(1)	(140.232.097.803)	(2.198.795.181)	(142.430.892.984)
269	Lợi thế thương mại	(1),(2)	8.628.752.138.992	(14.058.582.347)	8.614.693.556.645
311	Phải trả người bán ngắn hạn	(2),(4)	4.578.748.195.301	1.134.024.441.363	5.712.772.636.664
319	Phải trả ngắn hạn khác	(4)	28.554.146.031.679	(1.082.421.151.363)	27.471.724.880.316
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1)	1.601.415.502.116	(30.225.052.675)	1.571.190.449.441
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(1),(2)	14.441.898.336.167	38.306.736.431	14.480.205.072.598

- (1) Hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch mua Vinatextmart như trình bày ở Thuyết minh số 4.5
- (2) Hoàn tất kế toán tạm thời cho giao dịch mua An Phong như trình bày ở Thuyết minh số 4.5
- (3) Phân loại phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (93.448.998.244 VND) từ phải thu ngắn hạn khác sang phải thu ngắn hạn của khách hàng
- (4) Phân loại phải trả mua cổ phần (1.082.421.151.363 VND) từ phải trả ngắn hạn khác sang phải trả người bán ngắn hạn

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán sau:

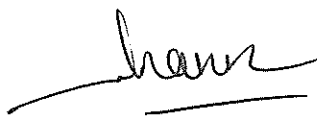
Trong tháng 12 năm 2016, theo Nghị quyết số 04/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinpearl, một công ty con, đã thông qua phương án nhận sáp nhập các công ty thuộc khối Vinpearl gồm: Công ty Vinpearl Đà Nẵng, Công ty Vinpearl Hội An, Công ty Vinpearl Nha Trang, Công ty Vinpearl Bãi Dài, Công ty Vinpearl Quy Nhơn, Công ty Vinpearl Hạ Long, Công ty Vinpearl Cần Thơ và Công ty FPI. Việc sáp nhập đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

Trong tháng 2 năm 2017, Công ty Sinh Thái, một công ty con, đã nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 680 tỷ VND theo Thỏa thuận đặt cọc ký kết vào ngày 20 tháng 2 năm 2017 để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty liên kết hiện hữu của Tập đoàn.

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 Đồng Ngọc, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Trong tháng 3 năm 2017, Công ty Tân Liên Phát, một công ty con, đã nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp với số tiền là 98 tỷ VND theo Thỏa thuận nguyên tắc ký kết ngày 6 tháng 3 năm 2017 để chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong một công ty liên kết hiện hữu của Tập đoàn.

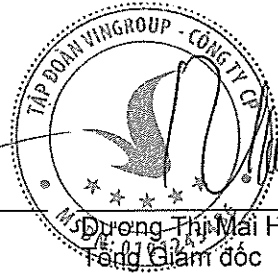
Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.



Ngô Nguyệt Hằng  
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

<i>S TT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tên viết tắt</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
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 Vincom 1	Công ty Xây dựng Vincom 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 Vincom 3	Công ty Xây dựng Vincom 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 Vincom 6	Công ty Xây dựng Vincom 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 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
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 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
23	Công ty Cổ phần sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội	Xuất bản sách
24	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia	Công ty TNHH Hoàng Gia	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản
25	Công ty cổ phần đồ 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 Đồng 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 Gà, phường Hàng Bò, 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 Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
35	Công ty CP 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 Vĩnh Nguyên, 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	Khố 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 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
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 Bền 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 Vinpearland	Công ty Vinpearland	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 Bền 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	100,00	99,67	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	89,02	88,73	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	77,50	77,24	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	64,00	63,79	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	90,00	89,70	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 Bằng Lăng 1, khu Đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội.

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization and/or one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](http://ey.com).

© 2017 Ernst & Young Vietnam Limited.  
All Rights Reserved.

[ey.com](http://ey.com)

