

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2017

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 51
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	52 - 55
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	56
Các chỉ số tài chính	57

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 kinh doanh 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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	
Ông Ling Chung Yee Roy	Thành viên	
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2017
Ông Marc Villiers Townsend	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ 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	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2017

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ 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 Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Quý IV năm 2017.

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 giai đoạn 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 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 hệ thống 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 cho Quý IV năm 2017.

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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn 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 30 tháng 1 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100.528.907.402.875	91.790.722.299.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	8.610.503.937.845	9.833.332.219.401
111	1. Tiền		6.708.881.653.993	6.243.230.621.899
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.901.622.283.852	3.590.101.597.502
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	203.015.859.912	494.156.904.807
121	1. Chứng khoán kinh doanh		32.369.112.000	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(19.505.232.000)	(18.996.660.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		190.151.979.912	480.784.452.807
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		28.978.152.968.896	18.254.656.305.786
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	5.079.441.894.063	3.170.762.775.815
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		10.438.753.206.842	5.229.186.165.035
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.728.268.399.963	3.224.258.638.813
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.924.814.041.734	6.809.970.413.275
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(193.124.573.706)	(179.521.687.152)
140	IV. Hàng tồn kho	9	48.615.074.256.804	53.989.700.953.346
141	1. Hàng tồn kho		48.879.371.589.513	54.086.696.414.887
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(264.297.332.709)	(96.995.461.541)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		14.122.160.379.418	9.218.875.916.313
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	4.910.976.403.178	3.123.024.713.156
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.070.825.754.101	972.722.775.130
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		116.391.266.846	111.457.535.408
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	8.023.966.955.293	5.011.670.892.619

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		114.326.190.623.114	91.409.479.684.784
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		478.498.503.283	465.506.617.197
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	9.257.497.663	58.989.915.115
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	469.241.005.620	406.516.702.082
220	II. Tài sản cố định		35.646.902.056.243	26.880.911.532.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	34.911.866.871.034	26.066.821.876.593
222	Nguyên giá		40.954.104.860.201	30.165.242.182.483
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.042.237.989.167)	(4.098.420.305.890)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	735.035.185.209	814.089.655.850
228	Nguyên giá		1.328.940.171.874	1.173.632.007.764
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(593.904.986.665)	(359.542.351.914)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	17.372.961.681.177	17.362.127.296.491
231	1. Nguyên giá		20.125.343.841.594	19.186.357.270.103
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.752.382.160.417)	(1.824.229.973.612)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		45.417.393.197.060	34.505.355.137.791
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	45.417.393.197.060	34.505.355.137.791
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		6.528.162.235.221	3.360.331.864.355
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	2.439.624.600.795	1.730.283.476.020
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	2.176.054.659.423	1.616.241.288.531
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.517.024.997)	(56.192.900.196)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.920.000.000.000	70.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.882.272.950.130	8.835.247.236.507
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.059.312.822.219	2.252.711.733.160
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		361.376.604.350	328.604.798.935
269	3. Lợi thế thương mại	17	5.461.583.523.561	6.253.930.704.412
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		214.855.098.025.989	183.200.201.984.437

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		162.548.919.039.784	135.184.454.789.211
310	I. Nợ ngắn hạn		124.896.668.273.191	97.627.931.086.891
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		9.470.511.140.066	6.458.154.238.573
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	56.976.376.690.771	47.537.280.868.648
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.870.499.200.849	7.366.546.933.741
314	4. Phải trả người lao động		193.924.814.920	418.583.692.189
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	11.468.143.057.219	8.454.261.883.875
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.684.860.038.429	1.138.838.659.058
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	22.132.207.751.404	20.468.556.855.796
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	17.924.743.413.096	5.590.652.159.634
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	175.402.166.437	195.055.795.377
330	II. Nợ dài hạn		37.652.250.766.593	37.556.523.702.320
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	5.325.616.721.846	2.389.764.581.482
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	741.249.087.911	640.119.050.942
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	31.456.562.477.905	34.168.826.603.603
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		128.822.478.931	357.813.466.293

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		52.306.178.986.205	48.015.747.195.226
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	52.306.178.986.205	48.015.747.195.226
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.624.458.131.469	2.504.959.737.448
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		37.845.114.930	32.845.114.930
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.151.847.774.308	1.971.057.396.470
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.966.057.396.470	402.299.862.165
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		3.185.790.377.838	1.568.757.534.305
429	6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		21.089.872.499.982	20.104.729.480.862
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		214.855.098.025.989	183.200.201.984.437

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Đường Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2017

B02-DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	33.190.004.318.396	22.995.734.350.472	90.423.675.352.383	57.670.387.202.439
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	1.218.461.518	36.554.714.505	69.100.447.236	56.043.536.545
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1				
11	4. Giá vốn hàng bán	27	33.188.785.856.878	22.959.179.635.967	90.354.574.905.147	57.614.343.665.894
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.023.547.047.129	16.150.742.534.889	62.854.038.765.256	40.184.632.606.036
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	9.165.238.809.749	6.808.437.101.078	27.500.536.139.891	17.429.711.059.858
22	7. Chi phí tài chính	28	123.445.010.214	2.472.179.091.503	1.646.395.251.910	5.861.556.630.724
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		724.387.040.206	2.967.579.085.157	4.070.187.193.208	5.389.034.072.187
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	16.1	554.320.858.643	2.027.425.510.029	3.647.093.921.589	4.308.066.793.490
25	9. Chi phí bán hàng		(3.914.963.876)	31.365.988	10.800.552.195	19.823.588.740
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		2.437.187.743.176	3.031.678.137.144	8.605.679.984.986	6.672.815.695.018
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.089.994.975.714	2.311.833.815.771	7.375.303.849.777	5.526.090.462.009
31	12. Thu nhập khác	29	4.033.199.096.991	969.556.520.497	9.106.560.916.025	5.723.151.050.108
32	13. Chi phí khác	29	241.018.114.672	465.963.292.533	503.636.205.253	688.479.678.357
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	29	286.548.571.959	199.664.573.186	694.992.340.964	618.871.762.087
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	29	(45.530.457.287)	266.298.719.347	(191.356.135.711)	69.607.916.270
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	3.987.668.639.704	1.235.855.239.844	8.915.204.780.314	5.792.758.966.378
52	17. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	30	1.285.685.463.536	1.020.056.894.314	3.784.541.553.337	2.534.168.929.813
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.004.294.371	(203.201.691.807)	(309.156.342.927)	(254.477.855.941)
	Trong đó:		2.675.978.881.797	419.000.037.337	5.439.819.569.904	3.513.067.892.506
61	- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25	2.138.833.806.814	720.685.221.973	4.247.289.449.191	2.439.510.861.997
62	- Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát	25	537.145.074.983	(301.685.184.636)	1.192.530.120.713	1.073.557.030.509

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02-DN/HN

BAO CAO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý IV năm 2017

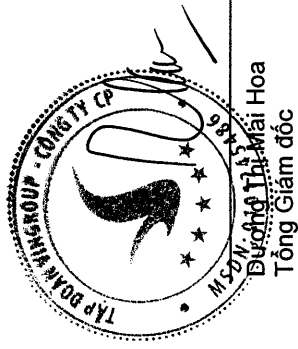
Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Năm 2017	Năm 2016 (Trình bày lại)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu				1.729	1.178

Thao

Văn Thị Hải Hà
 Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2018



Nguyễn Thị Thu Hiền

Nguyễn Thị Thu Hiền
 Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		8.915.204.780.314	5.792.758.966.378
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn		3.863.600.919.093	3.355.807.214.759
3	Thay đổi các khoản dự phòng		125.747.176.779	141.826.931.929
4	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		49.681.531.233	(64.931.257.744)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.047.536.226.968)	(5.066.205.170.001)
6	Chi phí lãi vay		3.647.093.921.589	4.308.066.793.490
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.553.792.102.040	8.467.323.478.811
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(6.558.284.376.995)	(335.155.028.311)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		4.883.885.847.617	(13.486.963.673.195)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		18.881.329.019.374	18.604.163.811.522
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(2.974.953.785.180)	(2.720.086.885.910)
14	Tiền lãi vay đã trả		(4.099.589.457.230)	(3.736.500.947.012)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.957.290.750.902)	(2.294.234.119.932)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21.728.888.598.724	4.498.546.635.973
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(22.050.464.946.157)	(14.301.529.343.969)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		100.758.982.644	66.786.752.382
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(12.619.790.682.813)	(3.432.087.468.527)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.931.597.816.467	22.880.893.204.796
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(13.958.137.929.135)	(22.459.345.068.846)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		12.499.071.581.716	15.306.966.443.347
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.007.163.288.502	1.107.787.615.493
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(30.089.801.888.776)	(830.527.865.324)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

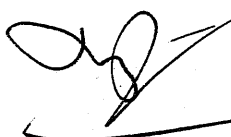
Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		13.000.000.000	1.310.346.390.000
33	Tiền thu từ đi vay		28.132.449.952.617	20.814.923.248.321
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(19.402.728.600.982)	(21.563.433.421.832)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(1.604.550.206.376)	(1.339.903.941.515)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.138.171.145.259	(778.067.725.026)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.222.742.144.793)	2.889.951.045.623
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		9.833.332.219.401	6.938.465.104.490
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(86.136.763)	4.916.069.288
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	8.610.503.937.845	9.833.332.219.401



Văn Thị Hải Hà
Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2018



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Dương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

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 nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 kỳ 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 kỳ 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 49 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

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 (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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 ghi sổ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý IV năm 2017.

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.

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 khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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 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 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 2016.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

3.3 Hàng tồn kho*Bất động sản để bán*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán 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 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 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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, 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 trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng cho 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. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải	3 - 12 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Website thương mại điện tử	20 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Quyền phân phối, bản quyền 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 không có thời hạn và quyền phát triển dự án.

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Khấu hao và khấu trừ 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	25 - 48 năm
Máy móc thiết bị	8 - 15 năm

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một chu kỳ kinh doanh thông thường.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu bất động sản. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định liệu việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động 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 hoãn lại được ghi nhận.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát

Khi Tập đoàn mua thêm lợi ích trong công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần lợi ích mua thêm ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Khi Tập đoàn chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con mà không mất quyền kiểm soát, phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần lợi ích đã chuyển nhượng được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh cùng dưới một sự kiểm soát chung.

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

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của hai 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 phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm hợp nhất; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các 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 tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao 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 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.

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ 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 từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của 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.

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ 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. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16 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 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, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Trái phiếu chuyển đổi

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

3.18 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

3.19 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn 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 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau 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.

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

3.21 Khách hàng ứng trước

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

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” 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 cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 việc 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 và các dịch vụ có liên quan khác, doanh thu được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện.

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 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.23 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 trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tiền mặt	143.267.786.730	55.845.974.848
Tiền gửi ngân hàng	6.531.548.918.194	6.168.352.990.692
Tiền đang chuyển	34.064.949.069	19.031.656.359
Các khoản tương đương tiền	1.901.622.283.852	3.590.101.597.502
TỔNG CỘNG	<u>8.610.503.937.845</u>	<u>9.833.332.219.401</u>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm, trong đó 1.032 tỷ VNĐ đang nằm trong tài khoản phong tỏa để phục vụ hoạt động kinh doanh.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
- Cổ phiếu DPM (i)	32.369.112.000	12.863.880.000	(19.505.232.000)	13.372.452.000	(18.996.660.000)
TỔNG CỘNG	32.369.112.000	12.863.880.000	(19.505.232.000)	13.372.452.000	(18.996.660.000)

(i) Cổ phiếu Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VNĐ
	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)	190.151.979.912	190.151.979.912	480.784.452.807	480.784.452.807	480.784.452.807
TỔNG CỘNG	190.151.979.912	190.151.979.912	480.784.452.807	480.784.452.807	480.784.452.807

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,3% đến 7,1%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.832.980.108.885	1.973.699.838.278
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	407.657.282.960	222.226.402.832
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	62.206.625.974	95.357.152.770
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	216.729.423.206	55.576.231.521
Phải thu từ bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	49.778.146.104	26.256.987.050
Phải thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.041.038.700	840.137.291
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan	219.018.907.491	301.559.823.132
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính	19.118.935.775	367.694.692.439
Phải thu khác	270.911.424.968	127.551.510.502
TỔNG CỘNG	<u>5.079.441.894.063</u>	<u>3.170.762.775.815</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	<i>4.945.999.996.469</i>	<i>3.159.443.516.320</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>133.441.897.594</i>	<i>11.319.259.495</i>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	70.999.942.000	24.697.885.462
Các khoản cho vay các đối tác	7.657.268.457.963	1.831.835.225.564
Phải thu từ cho vay các bên liên quan	-	1.367.725.527.787
TỔNG CỘNG	<u>7.728.268.399.963</u>	<u>3.224.258.638.813</u>
Dài hạn:		
Các khoản cho khách hàng vay	25.257.439.663	28.687.800.577
Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	55.000.000.000	55.000.000.000
<i>Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi</i>	<i>(70.999.942.000)</i>	<i>(24.697.885.462)</i>
TỔNG CỘNG	<u>9.257.497.663</u>	<u>58.989.915.115</u>

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	670.946.190.544	1.042.244.561.460
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	352.206.273.825	399.402.596.957
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	2.240.218.459.043	431.005.348.149
Phải thu lại khoản đặt cọc từ hợp đồng đầu tư	1.647.668.406.545	4.035.000.000.000
Dự thu chiết khấu từ nhà cung cấp	160.426.668.463	167.538.476.309
Tạm ứng cho nhân viên	38.678.284.610	72.218.182.604
Phải thu khác	814.669.758.704	662.561.247.796
TỔNG CỘNG	5.924.814.041.734	6.809.970.413.275
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>5.924.814.041.734</i>	<i>6.800.619.065.584</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>9.351.347.691</i>
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	83.123.686.303	194.115.824.752
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ trái phiếu	120.190.140.000	120.190.140.000
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.366.827.000	73.366.827.000
Phải thu khác	192.560.352.317	18.843.910.330
TỔNG CỘNG	469.241.005.620	406.516.702.082

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Bất động sản để bán đang xây dựng	43.470.004.322.230	49.593.362.924.129
Bất động sản sẵn sàng để bán	2.815.489.464.752	2.150.104.528.562
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị, khách sạn và gian hàng chuyên doanh	2.318.322.412.494	2.097.927.277.737
Hàng mua đang đi đường	1.257.215.053	5.084.926.997
Nguyên vật liệu	95.789.262.522	118.928.525.806
Công cụ, dụng cụ	67.508.655.469	58.283.018.424
Hàng tồn kho khác	111.000.256.993	63.005.213.232
TỔNG CỘNG	48.879.371.589.513	54.086.696.414.887
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(264.297.332.709)	(96.995.461.541)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	48.615.074.256.804	53.989.700.953.346

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	2.862.045.661.706	1.718.749.696.667
Tạm ứng lợi nhuận cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự	1.191.342.567.907	639.882.103.856
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	88.891.827.526	100.963.377.103
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	518.386.306.005	498.649.303.769
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	250.310.040.034	164.780.231.761
TỔNG CỘNG	<u>4.910.976.403.178</u>	<u>3.123.024.713.156</u>
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	1.073.652.819.613	852.344.458.259
Chi phí sửa chữa lớn	11.006.868.427	53.579.631.482
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.160.385.423.737	1.137.285.673.676
Chi phí trước hoạt động	378.536.593.908	38.374.812.090
Chi phí thuê mặt bằng siêu thị trả trước	51.940.166.641	6.343.035.371
Chi phí trả trước dài hạn khác	383.790.949.893	164.784.122.282
TỔNG CỘNG	<u>3.059.312.822.219</u>	<u>2.252.711.733.160</u>

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	7.801.636.433.696	4.789.340.371.022
Tài sản chờ bàn giao cho đơn vị Nhà nước	222.330.521.597	222.330.521.597
TỔNG CỘNG	<u>8.023.966.955.293</u>	<u>5.011.670.892.619</u>

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

12. 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	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	20.163.585.099.528	7.994.079.372.142	808.092.001.987	761.617.905.015	437.867.803.811	30.165.242.182.483
Tăng trong kỳ	8.537.784.998.748	2.996.791.058.549	293.161.639.125	175.797.918.395	298.988.609.366	12.302.524.224.183
Trong đó:						
Mua mới	-	1.319.841.934.625	276.997.162.199	175.713.246.042	298.988.609.366	2.071.540.952.232
Xây dựng mới	7.724.882.439.507	1.500.803.907.251	-	-	-	9.225.686.346.758
Tặng do mua công ty con	274.063.779.901	51.918.582.493	16.164.476.926	84.672.353	-	342.231.511.673
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	538.838.779.340	124.226.634.180	-	-	-	663.065.413.520
Giảm trong kỳ	(1.055.293.850.844)	(336.639.784.727)	(34.611.864.436)	(20.705.629.261)	(66.410.417.197)	(1.513.661.546.465)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(2.432.406.843)	(133.392.421.481)	(14.431.667.346)	(20.391.091.078)	(59.577.451.628)	(230.225.038.376)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(792.864.612.095)	(196.610.307.454)	-	-	-	(989.474.919.549)
Giảm do thanh lý công ty con	(259.996.831.906)	(82.174.000)	(20.180.197.090)	(314.538.183)	(1.317.315.407)	(21.894.224.680)
Giảm khác	-	(6.554.881.792)	-	-	(5.515.650.162)	(272.067.363.860)
Số dư cuối kỳ	27.646.076.247.432	10.654.230.645.964	1.066.641.776.676	916.710.194.149	670.445.995.980	40.954.104.860.201
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	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
Tăng trong kỳ	771.275.576.442	1.072.681.482.153	82.634.216.196	101.180.499.964	111.214.007.321	2.138.985.782.076
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	508.446.921.253	911.395.028.488	68.333.501.792	101.157.021.934	111.214.007.321	1.700.546.480.788
Tặng do mua công ty con	98.566.835.123	47.079.801.924	14.300.714.404	23.478.030	-	159.970.829.481
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	164.261.820.066	114.206.651.741	-	-	-	278.468.471.807
Giảm trong kỳ	(72.456.533.412)	(92.073.326.080)	(13.105.151.444)	(2.295.597.254)	(15.237.490.609)	(195.168.098.799)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	(218.034.024)	(39.916.590.369)	(4.545.621.420)	(1.995.071.350)	(14.570.295.213)	(61.245.612.376)
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	(65.653.819.080)	(53.525.250.104)	-	-	-	(119.179.069.184)
Giảm do thanh lý công ty con	(4.178.396.871)	(82.174.000)	(8.559.530.024)	(300.525.904)	(337.340.212)	(9.279.570.140)
Giảm khác	(2.406.283.437)	(955.595.044)	-	-	(329.855.184)	(5.463.847.099)
Phân loại lại	-	2.406.283.437	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.315.730.723.890	2.816.476.852.225	315.291.876.418	331.495.575.241	263.242.961.393	6.042.237.989.167
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	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
Số dư cuối kỳ	25.330.345.523.542	7.837.753.793.739	751.349.900.258	585.214.618.908	407.203.034.587	34.911.866.871.034

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

13. 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	Tài sản khác (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VNĐ
Nguyên giá:							
Số dư đầu kỳ	37.127.969.964	112.320.981.723	192.715.386.072	298.496.910.815	467.784.641.316	65.186.117.874	1.173.632.007.764
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	202.024.573.985	-	202.024.573.985
Trong đó:							
Mua mới	-	-	-	-	202.024.573.985	-	202.024.573.985
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(46.716.409.875)	-	(46.716.409.875)
Trong đó:							
Giảm khác	-	-	-	-	(46.716.409.875)	-	(46.716.409.875)
Số dư cuối kỳ	37.127.969.964	112.320.981.723	192.715.386.072	298.496.910.815	623.092.805.426	65.186.117.874	1.328.940.171.874
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số dư đầu kỳ	-	84.426.792.339	36.131.276.508	99.278.468.588	128.758.784.154	10.947.030.325	359.542.351.914
Tăng trong kỳ	-	13.724.661.110	2.770.477.632	149.378.628.217	79.647.080.175	5.117.328.820	250.638.175.954
Trong đó:							
Hao mòn trong kỳ	-	13.724.661.110	2.770.477.632	149.378.628.217	79.647.080.175	5.117.328.820	250.638.175.954
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	(16.275.541.203)	-	(16.275.541.203)
Trong đó:							
Giảm khác	-	-	-	-	(16.275.541.203)	-	(16.275.541.203)
Số dư cuối kỳ	-	98.151.453.449	38.901.754.140	248.657.096.805	192.130.323.126	16.064.359.145	593.904.986.665
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu kỳ	37.127.969.964	27.894.189.384	156.584.109.564	199.218.442.227	339.025.857.162	54.239.087.549	814.089.655.850
Số dư cuối kỳ	37.127.969.964	14.169.528.274	153.813.631.932	49.839.814.010	430.962.482.300	49.121.758.729	735.035.185.209

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Đơn vị tính: VNĐ
			Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	16.781.064.728.554	2.405.292.541.549	19.186.357.270.103
Tăng trong kỳ	2.643.508.621.891	683.838.631.048	3.327.347.252.939
Trong đó:			
Xây dựng mới	1.443.213.083.151	487.228.323.594	1.930.441.406.745
Tăng do mua công ty con	407.430.926.645	-	407.430.926.645
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	792.864.612.095	196.610.307.454	989.474.919.549
Giảm trong kỳ	(2.198.693.762.522)	(189.666.918.926)	(2.388.360.681.448)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	(60.592.640.843)	(3.878.671.246)	(64.471.312.089)
Giảm do thanh lý công ty con	(1.286.002.916.021)	-	(1.286.002.916.021)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(538.838.779.340)	(124.226.634.180)	(663.065.413.520)
Giảm khác	(313.259.426.318)	(61.561.613.500)	(374.821.039.818)
Số dư cuối kỳ	17.225.879.587.923	2.899.464.253.671	20.125.343.841.594
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	1.139.934.787.664	684.295.185.949	1.824.229.973.612
Tăng trong kỳ	947.455.242.713	287.831.377.615	1.235.286.620.328
Trong đó:			
Khấu hao trong kỳ	712.033.410.999	234.306.127.511	946.339.538.510
Tăng do mua công ty con	169.768.012.634	-	169.768.012.634
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	65.653.819.080	53.525.250.104	119.179.069.184
Giảm trong kỳ	(192.534.425.770)	(114.600.007.753)	(307.134.433.523)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	(402.348.782)	(103.818.824)	(506.167.606)
Giảm do thanh lý công ty con	(7.658.853.492)	-	(7.658.853.492)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	(164.261.820.066)	(114.206.651.741)	(278.468.471.807)
Giảm khác	(20.211.403.430)	(289.537.188)	(20.500.940.618)
Số dư cuối kỳ	1.894.855.604.607	857.526.555.810	2.752.382.160.417
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	15.641.129.940.890	1.720.997.355.600	17.362.127.296.491
Số dư cuối kỳ	15.331.023.983.316	2.041.937.697.861	17.372.961.681.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số đầu kỳ</i> <i>(Trình bày lại)</i>
Dự án khu đô thị Cần Giờ (*)	12.273.714.689.320	12.243.684.937.843
Dự án Vinhomes Metropolis	3.575.541.175.137	3.518.540.132.293
Dự án Vinhomes Central Park (*)	2.586.059.874.242	3.929.866.564.685
Dự án Vinhomes Riverside The Harmony	2.543.176.438.457	-
Dự án các khu vui chơi giải trí Vinpearlland	1.924.739.286.518	639.686.691.498
Dự án Vinhomes Dream Land	1.566.673.525.805	108.044.747.462
Dự án Vinpearl Nam Hội An	1.248.714.802.608	-
Các dự án về nông nghiệp	1.246.577.796.066	1.276.545.915.977
Dự án Vinhomes Smart City (*)	1.122.963.231.157	989.138.707.862
Dự án Vinhomes Golden River	1.109.787.362.654	809.824.272.168
Các dự án khu sân Golf và Khu Spa Vinpearl Nha Trang	1.064.712.860.455	546.856.749.478
Dự án Vinhomes Melodia (*)	870.065.320.948	823.768.956.046
Dự án cảng Hạ Long - Bến Đoan	823.064.817.374	67.452.394.037
Dự án Vincom Hà Tĩnh	809.652.819.832	330.725.763.495
Dự án Cổ Loa	706.146.938.493	44.292.427.562
Dự án Khu đô thị Cầu Rào 2	700.172.268.056	-
Dự án sản xuất ô tô VinFast	696.960.014.997	-
Dự án bệnh viện Vinmec	690.186.530.787	499.261.077.964
Dự án Vinpearl Condotel Nha Trang	659.177.709.617	139.354.536.405
Dự án Vincom Thanh Hóa	651.130.781.340	116.648.455.745
Dự án sân golf Cồn Ấu, Cần Thơ	601.844.855.723	456.273.969.231
Dự án Vincom Hùng Vương, Huế	477.338.918.308	185.547.295.582
Dự án Vinhomes Star	423.119.239.394	423.119.239.394
Dự án Vinpearl Quy Nhơn (*)	414.924.862.649	413.960.206.942
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	408.805.228.543	1.130.454.940.277
Dự án Vinhomes Skylake (*)	379.316.857.780	-
Dự án Vincom Quảng Bình	375.575.191.797	79.922.045.343
Làng Hoa Tiền Phong	369.576.412.735	-
Dự án cảng hành khách quốc tế	364.512.528.297	254.586.113.776
Dự án Vincom Bắc Ninh (*)	325.598.652.322	292.944.453.570
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	285.150.374.427	901.924.230.619
Dự án Làng Vân	271.117.951.582	269.546.570.195
Dự án xây dựng cải tạo chuỗi siêu thị Maximark	268.225.089.060	173.679.009.391
Dự án Vinhomes Green Bay (*)	265.589.667.873	87.901.749.375
Dự án Văn phòng chính phủ	236.692.357.353	-
Dự án Vincom Hà Nam	232.391.531.020	81.799.536.519
Dự án Hòn Một (*)	197.374.692.118	230.209.993.419
Ngôi sao phương nam (*)	189.461.963.039	189.272.511.069
Dự án Vinpearl Phú Quốc	185.900.544.046	229.381.668.929
Dự án Vincom Tây Ninh	181.081.694.629	34.526.928.419
Dự án Vincom Lạng Sơn	171.152.826.356	46.830.447.487
Dự án Hạ Long Garden	143.865.288.978	42.171.335.715
Các hạng mục sửa chữa cải tạo chuỗi siêu thị Vinmart và cửa hàng tiện ích Vinmart+	100.471.040.773	181.263.354.228
Dự án Vincom Sơn La	97.367.952.936	-
Dự án Khu đô thị số 1 Thanh Hóa - Điện Biên	95.573.298.263	-
Dự án Condotel Đà Nẵng	88.791.857.035	-
Dự án Vinpearl Cửa Hội	73.442.893.684	140.876.937.416
Dự án Giảng Võ	63.392.065.181	44.292.427.562
Dự án Vinhomes Gardenia (*)	48.282.253.364	310.114.974.026
Dự án Vincom Yên Bái	33.236.286.793	170.777.770.620
Dự án Vincom Vĩnh Long	-	262.530.998.697
Dự án Times City Park Hill (*)	-	203.234.960.766
Dự án Tây Hồ View	-	169.954.400.993
Các dự án khác	1.179.000.577.139	1.414.564.737.711
TỔNG CỘNG	45.417.393.197.060	34.505.355.137.791

(*) Chi phí xây dựng cơ bản các dự án này bao gồm cả phần giá phí phân bổ từ giao dịch mua nhóm tài sản.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

B09-DN/HN

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối kỳ	Phân chia lãi từ các công ty liên kết	Đầu tư tăng thêm trong kỳ	Cổ tức nhận được	Thanh lý trong kỳ	Chuyển thành công ty con	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Đơn vị tính: VND
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.788.263.901	134.159.176	-	-	-	-	47.664.104.725	
Công ty Cảng Nha Trang	-	1.026.329.485	-	-	-	(81.289.131.405)	80.262.801.920	
Công ty CP Tập đoàn Kỹ nghệ gỗ Trường Thành	-	-	-	-	(232.999.777.446)	-	232.999.777.446	
Công ty CP nước sạch Vinaconex	-	52.960.983.605	910.000.000	(32.700.000.000)	(893.659.593.971)	-	872.488.610.366	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	2.387.075.724.427	(43.663.892.499)	1.938.600.375.402	-	-	-	492.139.241.524	
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	4.760.612.467	342.972.428	-	(321.300.000)	-	-	4.738.940.039	
TỔNG CỘNG	2.439.624.600.795	10.800.552.195	1.939.510.375.402	(33.021.300.000)	(1.126.659.371.417)	(81.289.131.405)	1.730.283.476.020	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

B09-DN/HN

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

16.1 Đầu tư vào các công ty 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 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	20,01	Số 77 Lê Hồng Phong, phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Hà Nội	▶ Chăn nuôi gia súc
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	30,00	29,28	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	▶ Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
3	Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	35,00	22,86	Số nhà 22B, phố Hai Bà Trưng - Phường Tràng Tiền - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội	▶ In ấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	552.395.000.000	552.395.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.071.699.183	521.071.699.183
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	1.013.750.570.892	443.750.000.000
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	45.469.660.000	41.669.660.000
Các công ty khác	43.367.729.348	57.354.929.348
TỔNG CỘNG	<u>2.176.054.659.423</u>	<u>1.616.241.288.531</u>

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

	Nguyên giá			Phân bổ lũy kế			Giá trị còn lại		
	Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ	Phân bổ trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ	Phân bổ trong kỳ	Giảm trong kỳ
Công ty Nam Hà Nội	2.246.022.053.759	-	-	2.246.022.053.759	224.114.947.680	-	1.118.873.012.375	1.351.263.989.064	-
Công ty PFV	567.441.137.177	-	-	567.441.137.177	53.834.961.099	-	273.513.307.772	347.762.790.504	-
Công ty Sài Đồng	2.251.823.291.311	-	-	2.251.823.291.311	224.175.554.161	-	1.444.447.988.998	1.031.550.856.474	-
Công ty Hoàng Gia	1.262.707.762.179	-	(30.656.010.788)	1.232.051.751.391	126.206.861.830	(17.700.622.206)	597.595.387.599	773.618.614.204	(17.700.622.206)
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	208.586.514.194	-	-	208.586.514.194	24.991.434.161	-	79.954.823.201	153.623.125.154	-
Công ty Tân Liên Phát	494.880.330.007	-	(2.963.622.924)	491.916.707.083	49.516.013.915	(712.196.104)	391.626.825.966	152.057.319.852	(712.196.104)
Công ty Vincommerce	328.706.927.483	-	(8.449.479.382)	320.257.448.101	32.354.505.511	(2.379.082.342)	247.515.346.961	111.166.993.691	(2.379.082.342)
Công ty Khánh Gia	214.714.616.533	-	(3.776.523.300)	210.938.093.233	21.514.150.508	(894.735.560)	170.713.715.585	64.620.315.996	(894.735.560)
Công ty An Phong	480.340.849.596	-	(6.448.509.188)	473.892.340.408	49.681.045.651	(1.245.582.603)	425.172.437.710	103.603.874.934	(1.245.582.603)
Công ty Sinh Thái	322.419.360.569	-	-	322.419.360.569	32.215.457.599	-	320.840.249.636	33.794.568.532	-
Công ty Đầu tư Việt Nam	246.843.055.863	-	-	246.843.055.863	24.664.033.778	-	245.630.920.802	25.876.168.839	-
Công ty Vicentra	827.061.597.963	-	-	827.061.597.963	82.638.237.957	-	813.250.164.684	96.449.671.236	-
Làng Hoa Thủy Khuê	-	190.909.035.583	-	190.909.035.583	2.813.362.313	-	188.095.673.270	2.813.362.313	-
Các công ty con khác	156.616.033.785	16.023.459.811	(2.337.792.122)	170.301.701.474	17.356.157.578	(496.754.485)	124.796.523.123	48.678.913.755	(496.754.485)
TỔNG CỘNG	9.608.163.530.419	206.832.495.394	(56.631.937.704)	9.758.464.088.109	966.076.723.841	(23.428.985.300)	6.253.930.704.412	4.296.880.564.548	(23.428.985.300)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Thanh toán theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản để bán	56.251.746.230.893	46.746.483.533.640
Thanh toán theo các hợp đồng khác	724.630.459.878	790.797.335.008
<i>Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn</i>	53.610.808.465	151.314.538.506
<i>Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ bệnh viện</i>	45.800.866.303	51.211.161.868
<i>Tạm ứng từ cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, tổng thầu xây dựng</i>	289.241.935.685	539.215.154.107
<i>Tạm ứng từ các hoạt động khác</i>	335.976.849.425	49.056.480.527
TỔNG CỘNG	<u>56.976.376.690.771</u>	<u>47.537.280.868.648</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>	56.976.376.690.771	47.534.886.821.745
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>	-	2.394.046.903

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.711.161.303.047	1.279.432.234.001
Thuế giá trị gia tăng	285.910.269.771	519.145.453.004
Thuế thu nhập cá nhân	91.039.151.257	65.955.384.490
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.709.253.234.778	5.474.528.647.601
Thuế và các khoản phải nộp khác	73.135.241.996	27.485.214.645
TỔNG CỘNG	<u>4.870.499.200.849</u>	<u>7.366.546.933.741</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay trích trước	721.786.473.289	1.205.242.481.968
Chi phí xây dựng trích trước	7.995.883.609.408	5.825.575.368.830
Chi phí bán hàng trích trước	1.712.984.696.386	424.588.008.516
Các khoản chi phí phải trả khác	1.037.488.278.136	998.856.024.561
TỔNG CỘNG	<u>11.468.143.057.219</u>	<u>8.454.261.883.875</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan</i>	-	351.047.955.645
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</i>	11.468.143.057.219	8.103.213.928.230

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	593.321.792.893	374.544.782.280
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	658.663.374.549	281.220.641.246
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	25.044.227.965	24.775.727.931
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ du lịch, khách sạn và giải trí	103.248.174.865	284.235.383.964
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	261.446.708.027	122.751.293.234
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	43.135.760.130	51.310.830.403
TỔNG CỘNG	1.684.860.038.429	1.138.838.659.058
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	5.209.801.791.231	2.286.854.496.566
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	66.678.262.608	57.194.087.287
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	49.136.668.007	45.715.997.629
TỔNG CỘNG	5.325.616.721.846	2.389.764.581.482

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Tiền ứng vốn từ khách hàng theo các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác	16.013.363.199.495	16.724.175.440.632
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	6.118.844.551.909	3.744.381.415.164
<i>Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)</i>	256.897.274.921	142.961.783.374
<i>Đặt cọc cho hoạt động đầu tư</i>	3.077.487.067.732	2.270.266.929.290
<i>Các khoản thu hộ phải trả</i>	1.169.457.661.376	67.703.284.120
<i>Cổ tức phải trả</i>	-	385.018.955.101
<i>BHXX, BHYT, BHTN phải nộp</i>	9.069.951.116	16.063.818.195
<i>Phải trả khách hàng do hủy hợp đồng</i>	65.712.295.685	78.482.282.119
<i>Quy bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng</i>	1.127.302.631.885	490.190.298.633
<i>Phải trả khác</i>	412.917.669.194	293.694.064.332
TỔNG CỘNG	22.132.207.751.404	20.468.556.855.796
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	22.132.207.751.404	19.763.143.968.574
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</i>	-	705.412.887.222

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	942.486.635.325	747.240.797.624
<i>Trong đó các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)</i>	(256.897.274.921)	(142.961.783.374)
	685.589.360.404	604.279.014.250
Phải trả dài hạn khác	55.659.727.507	35.840.036.692
TỔNG CỘNG	741.249.087.911	640.119.050.942

23. VAY VÀ NỢ**23.1 Vay và nợ ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	3.365.430.930.419	873.470.632.184
Vay ngắn hạn ngân hàng	7.474.483.459.140	743.498.805.225
Trái phiếu đến hạn trả	7.084.829.023.537	3.973.682.722.225
TỔNG CỘNG	17.924.743.413.096	5.590.652.159.634
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	-	-
<i>Vay ngắn hạn khác</i>	17.924.743.413.096	5.590.652.159.634

23.2 Vay và nợ dài hạn

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay dài hạn	23.2.1	2.287.031.534.744	3.771.606.558.476
Khoản vay chuyển đổi	23.2.2	-	449.616.637.420
Trái phiếu phát hành	23.2.3	23.549.882.052.509	23.335.990.548.299
Khoản vay hợp vốn		5.619.648.890.652	6.611.612.859.408
TỔNG CỘNG		31.456.562.477.905	34.168.826.603.603

23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

		<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
<i>Bên cho vay</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(i)	197.232.109.983	218.086.909.983
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(ii)	855.800.000.000	1.711.600.000.000
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(855.800.000.000)</i>	<i>(855.800.000.000)</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	(iii)	2.360.315.125.529	2.715.390.280.677
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		<i>(1.484.080.930.419)</i>	<i>(17.670.632.184)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	(iv)	1.213.565.229.651	-
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>		-	-
TỔNG CỘNG		2.287.031.534.744	3.771.606.558.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)**23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng** (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
01/2015/6110274/HĐTĐ	197.232.109.983	31 tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 2%
TỔNG CỘNG	197.232.109.983		
Trong đó:			
Vay dài hạn	197.232.109.983		
Vay dài hạn đến hạn trả	-		

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

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
01/2014-HĐTDDA/NHCT106- TANLIENPHAT	855.800.000.000	Ngày 25 tháng 11 năm 2021	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietinbank + 3,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	(855.800.000.000)		
	-		

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)****23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)***(iii) Vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
01/2015/HĐTĐ/HAN.VCB - TANCANG tháng 2 năm 2015	1.413.566.019.851	Ngày 7 tháng 5 năm 2020	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3,6%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.413.566.019.851)</i>		
01/2015/HĐTĐ/VCB.BĐ - VPLHL tháng 10 năm 2015	641.600.000.000	Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(40.000.000.000)</i>		
01/17/DAĐT/VCB.BĐ-VINECO	305.149.105.678	Ngày 15 tháng 12 năm 2027	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 2,5%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(30.514.910.568)</i>		
TỔNG CỘNG	876.234.195.110		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.360.315.125.529</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>(1.484.080.930.419)</i>		

(iv) Vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam

Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng số	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VNĐ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
MMD2017292/HĐTĐ	1.213.565.229.651	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	10%
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>-</i>		
	1.213.565.229.651		

23.2.2 Khoản vay chuyển đổi với Credit Suisse và 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 376.600.000.000 VNĐ và 53.800.000.000 VNĐ (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. Trong kỳ, khoản vay này đã được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty Vincom Retail vào ngày 12 tháng 9 năm 2017.

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.3 Trái phiếu phát hành

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối kỳ</i> VNĐ	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam	5.793.944.444.480	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ (+) biên độ từ 3%/năm
<i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(2.797.608.333.330)</i>		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	21.946.235.592.018	Từ 2 đến 5 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 6 tháng trả sau bằng VNĐ (+) biên độ 4%/năm
<i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(1.991.534.650.659)</i>		
Công Ty TNHH Chứng Khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	2.295.686.039.548	Từ 2 đến 10 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ (+) biên độ 4% đến 5%/năm
<i>Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(2.295.686.039.548)</i>		
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	598.845.000.000	3 năm	Lãi suất năm đầu 10%, các năm sau điều chỉnh bằng bình quân lãi huy động 12 tháng của cá nhân+ biên độ 3%
	<u>23.549.882.052.509</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu</i>	<i>30.634.711.076.046</i>		
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>	<i>(4.789.142.983.989)</i>		

Trong kỳ, hai công ty con đã phát hành hai trái phiếu lần lượt trị giá 5.500 tỷ VNĐ và 2.600 tỷ VNĐ được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương, đáo hạn vào tháng 10 năm 2020 và tháng 4 năm 2020, chịu lãi suất 9,2%/năm.

Công ty đã phát hành hai trái phiếu có tổng trị giá 2.000 tỷ VNĐ được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương, đáo hạn vào tháng 11 và tháng 12 năm 2019, chịu lãi suất 10%/năm. Giá trị thực tế đã giải ngân của hai khoản trái phiếu này đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là 600 tỷ VNĐ.

24. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Các khoản dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản dự phòng chi phí bảo hành có thể phát sinh liên quan đến các căn hộ và biệt thự của Tập đoàn được bán ra trong những năm qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tích 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 chưa phân phối sau thuế (Trình bày lại)	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)	Tổng cộng
	Đơn vị tính: VNĐ						
Năm 2016							
Số đầu kỳ	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
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	2.439.510.861.997	1.073.557.030.509	3.513.067.892.506
- Chuyển đổi trái phiếu	716.667.640.000	1.485.854.312.538	-	-	-	-	2.202.521.952.538
- Tăng vốn từ thặng dư vốn cổ phần	4.844.731.620.000	(4.844.731.620.000)	-	-	-	-	-
- Trích quỹ	2.133.799.410.000	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(2.133.799.410.000)	-	-
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	1.400.346.395.000	1.400.346.395.000
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	1.004.886.160.836	6.630.869.984.725	7.635.756.145.561
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không kiểm soát	-	-	-	-	(1.360.145.951.101)	(2.646.722.525.621)	(4.006.868.476.722)
- Chuyển nhượng công ty con	-	65.109.580.602	-	-	454.415.285.297	560.747.117.687	1.080.271.983.586
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	554.200.042.135	554.200.042.135
Số cuối kỳ	26.377.079.540.000	2.504.959.737.448	(2.974.924.074.484)	32.845.114.930	1.971.057.396.470	20.104.729.480.862	48.015.747.195.226
Năm 2017							
Số đầu kỳ	26.377.079.540.000	2.504.959.737.448	(2.974.924.074.484)	32.845.114.930	1.971.057.396.470	20.104.729.480.862	48.015.747.195.226
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	1.971.057.396.470	20.104.729.480.862	48.015.747.195.226
- Trích quỹ	-	-	-	-	4.247.289.449.191	1.192.530.120.713	5.439.819.569.904
- Mua công ty con mới	-	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-
- Bán công ty con	-	-	-	-	-	125.703.555.195	125.703.555.195
- Mua thêm cổ phần tại công ty con hiện hữu	-	-	-	-	(23.403.569.249)	(594.684.317.318)	(618.087.886.567)
- Bán cổ phần tại công ty con không dẫn đến mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(2.567.365.743.675)	(3.168.411.406.825)	(5.735.777.150.500)
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	119.498.394.021	-	-	1.529.270.241.571	4.181.586.332.392	5.830.354.967.984
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	467.949.986.238	467.949.986.238
Số cuối kỳ	26.377.079.540.000	2.624.458.131.469	(2.974.924.074.484)	37.845.114.930	5.151.847.774.308	21.089.872.499.982	52.306.178.986.205

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Quý IV năm 2016
Tổng doanh thu	33.190.004.318.396	22.995.734.350.472
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	24.511.625.060.171	17.755.311.881.655
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.150.101.387.025	842.524.644.578
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.524.199.917.435	717.691.010.571
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	636.222.365.964	313.592.972.088
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	3.897.108.774.013	2.473.228.858.495
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	346.495.693.812	196.106.603.994
<i>Doanh thu khác</i>	1.124.251.119.976	697.278.379.091
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.218.461.518)	(36.554.714.505)
Doanh thu thuần	<u>33.188.785.856.878</u>	<u>22.959.179.635.967</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	24.511.625.060.171	17.755.311.881.655
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan</i>	1.150.101.387.025	842.524.644.578
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	1.524.199.917.435	717.691.010.571
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan</i>	636.222.365.964	313.592.972.088
<i>Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác</i>	3.895.890.312.495	2.436.674.143.990
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan</i>	346.495.693.812	196.106.603.994
<i>Doanh thu khác</i>	1.124.251.119.976	697.278.379.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Quý IV năm 2016
Lãi tiền gửi và cho vay	123.964.892.029	370.796.843.468
Lãi chênh lệch tỷ giá	(18.209.587.870)	2.698.649.225
Lãi do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	548.351.612.959
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	3.760.619.907	1.541.436.705.700
Thu nhập tài chính khác	13.929.086.148	8.895.280.151
TỔNG CỘNG	<u>123.445.010.214</u>	<u>2.472.179.091.503</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Quý IV năm 2016
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	15.715.684.554.712	11.247.545.812.977
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	716.630.589.148	402.610.190.711
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	2.041.705.684.936	1.273.950.513.061
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	568.517.893.394	270.221.877.090
Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	3.741.823.044.475	2.289.348.094.218
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	232.746.180.303	181.045.453.821
Giá vốn khác	1.006.439.100.161	486.020.593.011
TỔNG CỘNG	<u>24.023.547.047.129</u>	<u>16.150.742.534.889</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	554.320.858.643	2.027.425.510.029
Lỗ chênh lệch tỷ giá	22.880.901.065	149.115.108.340
Lỗ do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư	-	805.779.509.476
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	747.900.000	(37.072.426.405)
Lỗ từ hoạt động đầu tư	73.576.248.777	-
Chi phí tài chính khác	72.861.131.721	22.331.383.717
TỔNG CỘNG	<u>724.387.040.206</u>	<u>2.967.579.085.157</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Quý IV năm 2016</i>
Thu nhập khác	241.018.114.672	465.963.292.533
Lãi thu được từ việc chuyển nhượng quyền tham gia phát triển dự án	-	450.000.000.000
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	57.401.472.953	13.352.044.621
Thu nhập từ phạt hợp đồng và thu nhập khác	87.030.404.054	513.663.269
Thu nhập khác	96.586.237.665	2.097.584.643
Chi phí khác	286.548.571.959	199.664.573.186
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	42.830.384.518	161.260.692.889
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	184.368.154.909	22.275.170.653
Chi phí khác	59.350.032.532	16.128.709.644
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(45.530.457.287)</u>	<u>266.298.719.347</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Quý IV năm 2017</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Quý IV năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.285.685.463.536	1.020.056.894.314
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	26.004.294.371	(203.201.691.807)
TỔNG CỘNG	<u>1.311.689.757.907</u>	<u>816.855.202.507</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VND</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	62.378.873.990
		Chi phí thuê văn phòng và ăn ca đã trả	57.835.326.622
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Số tiền tài trợ đã chuyển	1.497.025.000.000
		Chi phí tài trợ trong kỳ	1.119.907.084.246
		Chi phí khám chữa bệnh phải thu	360.290.551.174
		Chi phí khám chữa bệnh đã thu	234.155.791.618
		Chi phí xây dựng phải thu	20.488.469.492
		Chi phí xây dựng đã thu	19.026.644.460
		Doanh thu từ cung cấp hàng hóa siêu thị	11.829.802.777
		Doanh thu từ cung cấp hàng hóa siêu thị đã thu	12.064.750.449

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường.

Trong kỳ, 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 2016: 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.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VND</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu cung cấp hàng hóa dịch vụ bệnh viện	120.536.856.638
		Phải thu cung cấp hàng hóa dịch vụ xây dựng	6.826.900.348
		Phải thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ	6.078.140.608
			133.441.897.594
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	4.543.547.368
			4.543.547.368

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

32. 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 một số 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 2017 ước tính là 32.407 tỷ VNĐ.

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 2017 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	2.568.844.517.817	2.173.406.499.123
Trên 1 đến 5 năm	4.950.939.968.972	4.182.661.576.564
Trên 5 năm	3.703.602.620.458	3.328.399.202.222
TỔNG CỘNG	11.223.387.107.246	9.684.467.277.909

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 2017 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Đơn vị tính: VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	527.887.763.507	513.275.413.859
Trên 1 đến 5 năm	1.411.462.068.989	1.629.402.985.098
Trên 5 năm	5.193.474.471.772	5.387.453.710.610
TỔNG CỘNG	7.132.824.304.268	7.530.132.109.567

Theo hợp đồng kinh tế ký trong tháng 5 năm 2015 giữa Công ty An Phong (đã sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam) và một đối tác doanh nghiệp về việc hợp tác xây dựng và khai thác dự án TTTM Đồng Tân, 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)
Quý IV năm 2017

32. 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 Xavinco và một đối tác doanh nghiệp về việc phát triển một dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Xavinco đồng ý hỗ trợ nguồn vốn cho đối tác doanh nghiệp thực hiện việc di dời với số tiền là 71 tỷ VNĐ cũng như đồng ý cho đối tác doanh nghiệp đó vay để góp vốn vào Công ty Xalinco với số tiền là 130 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 130 tỷ VNĐ.

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 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 VNĐ. 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 (đã sáp nhập vào Công ty Vincom Retail Miền Nam) và các đối tác doanh nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai, Công ty An Phong cam kết bàn giao lại cho bên cho thuê hoặc bên tham gia hợp tác kinh doanh công trình kiến trúc xây dựng và các trang thiết bị cố định gắn liền với các cấu trúc hiện hữu mà không đưa ra thêm bất cứ điều kiện nào sau khi kết thúc thời gian hợp đồng.

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

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2006, Tập đoàn 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:

- (i) 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 160m²); và
- (ii) Quyền sở hữu ½ diện tích tầng hầm của tòa nhà.

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 đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

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

33. 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 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 hệ thống bệnh viện 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 trường học Vinshool và VinAcademy của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ bán lẻ bao gồm cung cấp dịch vụ bán lẻ, siêu thị; và
- Các hoạt động kinh doanh khác bao gồm nông nghiệp, dịch vụ bảo vệ và một số dịch vụ khác.

33. 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 2017 và cho năm 2017 như sau:

	Đơn vị tính: VNĐ								
	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									
Doanh thu cho bên thứ ba	62.584.015.940.458	4.496.162.186.337	5.749.843.034.467	1.847.653.811.994	988.990.633.194	13.045.728.864.964	1.642.180.433.733	-	90.354.574.905.147
Doanh thu giữa các bộ phận (1)	-	1.326.823.500.705	610.645.856.891	31.659.327.222	-	1.359.624.437.507	7.506.813.839.901	(10.835.566.962.226)	-
Tổng doanh thu thuần	62.584.015.940.458	5.822.985.687.042	6.360.488.891.358	1.879.313.139.216	988.990.633.194	14.405.353.302.471	9.148.994.273.634	(10.835.566.962.226)	90.354.574.905.147
Kết quả hoạt động kinh doanh									
Khấu hao TSCĐ (bao gồm lợi thế thương mại)	866.080.605.508	1.055.980.978.184	711.804.535.045	393.386.747.050	36.166.977.229	741.454.432.661	58.726.643.416	-	3.863.600.919.093
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	-	-	(42.637.563.014)	-	-	134.159.176	53.303.956.033	-	10.800.552.195
Thu nhập((lỗ)) trước thuế theo bộ phận (2)	17.400.269.691.655	2.404.314.602.432	(2.174.599.764.652)	(770.494.914.447)	108.439.696.654	(4.403.392.826.196)	286.743.722.208	(3.936.075.427.340)	8.915.204.780.314
Tài sản									
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	2.387.075.724.427	-	-	47.788.263.901	4.760.612.467	-	2.439.624.600.795
Chi phí vốn tăng trong kỳ	4.214.470.071.648	3.578.917.754.343	6.925.782.279.606	2.471.160.454.122	855.997.385.280	1.016.164.793.784	1.533.881.857.560	-	20.596.374.596.343
Tổng tài sản (3)	103.562.071.158.950	26.424.576.646.057	37.978.213.455.988	7.368.024.819.619	1.402.014.057.377	12.370.065.318.741	8.183.932.824.263	17.566.199.744.994	214.855.098.025.989
Tổng nợ phải trả (4)	88.051.820.485.496	1.622.924.154.550	11.665.489.629.148	753.731.111.349	689.479.784.994	3.196.287.124.284	1.466.772.705.898	55.102.414.044.065	162.548.919.039.784

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

1. Doanh thu nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.
2. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác, chi phí khác.
3. Tài sản của từng bộ phận không bao gồm lợi thế thương mại, tài sản thuế thu nhập hoãn lại, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản cho vay ngắn hạn các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản cho vay dài hạn, lãi vay phải thu, thuế giá trị gia tăng được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước vì những tài sản này được quản lý tập trung.
4. Nợ phải trả theo bộ phận không bao gồm các khoản vay chịu lãi dài hạn, trái phiếu chuyển đổi, thuế phải trả Nhà, các khoản vay ngắn hạn, các khoản chi phí lãi vay phải trả và thuế thu nhập hoãn lại phải trả vì những khoản nợ phải trả này được quản lý tập trung.

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 giữa niên độ. 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.

34. 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 hoàn tất kế toán tạm thời áp dụng trong năm trước đối với các giao dịch mua Công ty cổ phần Sách Việt Nam và Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết như sau:

Mã số	CHỈ TIÊU	Đơn vị tính: VNĐ	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Đã được trình bày trước đây)	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại)
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		
141	Hàng tồn kho	49.879.776.253.837	4.206.920.161.050
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	33.991.567.265.462	513.787.872.329
269	Lợi thế thương mại	8.240.254.012.956	1.986.323.308.544
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	540.045.391.288	1.028.712.143.017
429	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	18.384.089.333.236	1.720.640.147.626
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.604.928.401.863	11.312.886.668
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	1.728.809.250.992	1.474.225.028
228	Tài sản cố định vô hình	1.171.451.553.652	2.180.454.112

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Đương Thị Mai Hoa
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2018

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	58.87%	56.84%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100.00%	56.84%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100.00%	56.84%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97.83%	55.61%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100.00%	100.00%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	100.00%	100.00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
7	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97.85%	95.45%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Phát triển Đô thị 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
9	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94.00%	94.00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Bất động sản Xavincó	96.44%	96.39%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	95.00%	95.00%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Xalivico	74.00%	71.33%	233 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 Trung tâm Hội chợ 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
14	Công ty CP đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam	100.00%	99.99%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tru sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
15	Công ty CP Phát triển thể thao và giải trí Mê Trì	99.00%	98.86%	Số 7 Đại Lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100.00%	59.86%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty CP sách Việt Nam	65.33%	65.33%	Số 44 phố Tráng Tiên, Phường Tráng Tiên, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Xuất bản sách
18	Công ty CP đô thị du lịch Cần Giờ	99.05%	94.09%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty CP đầu tư dịch vụ Thương Mại thành phố Hồ Chí Minh	99.00%	99.99%	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 phát triển 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 - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	100.00%	98.83%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	85.00%	84.00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	98.00%	96.85%	63 phố Hàng Gà - Phường Hàng Bồ - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	50.00%	49.41%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	63.00%	63.00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty CP Phát triển nhà Phúc đồng	98.00%	98.00%	Tầng 1, Sảnh A tòa E3, Khu nhà ở xã hội Ecohome 1, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
27	Công ty CP đầu tư bất động sản Prime Land	100.00%	98.45%	Thôn Yên Nhân, xã Tiên Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty CP Vinpearl	100.00%	99.64%	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
29	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90.00%	89.46%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	90.00%	89.68%	16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
31	Công ty CP Du lịch Hòn Mê	83.63%	83.33%	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
32	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	90.00%	89.68%	Số 42/2 Đồng Nai, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
33	Công ty CP Cảng Nha Trang	85.55%	85.24%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
34	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	69.99%	69.74%	Số 14 Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	61.12%	59.86%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
36	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	100.00%	98.91%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Bán lẻ tại các trung tâm thương mại hoặc cửa hàng tiện ích
37	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100.00%	100.00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
38	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100.00%	100.00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cung cấp dịch vụ giáo dục
39	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	100.00%	99.93%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cung cấp dịch vụ giáo dục
40	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100.00%	100.00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý IV năm 2017

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
41	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	100.00%	95.80%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
42	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco-Tam Đảo	89.02%	85.29%	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
43	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	77.50%	74.25%	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
44	Công ty TNHH Nông Nghiệp VINECO SAGRI	64.00%	61.31%	38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TPHCM	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
45	Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	100.00%	99.93%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
46	Công ty CP Du lịch và thủy sản Vạn Phát	90.00%	86.22%	Thôn Đưng K'Si, Xã Đa Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng	
47	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	100.00%	100.00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Sản xuất xe có động cơ
48	Công ty CP Sản xuất và kinh doanh VINFAST ESCOOTER (tạm ngừng HD từ 1.12.2017 đến 1.12.2018)	50.00%	50.00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Sản xuất xe có động cơ
49	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại BFF (TB giải thể từ 10.7.2017) (*)	86.96%	86.92%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh

(*) Công ty đang làm thủ tục giải thể

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC
 <Theo thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015>

Đơn vị tính: VNĐ

PL	CHỈ TIÊU	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016	Chênh lệch	%	Năm 2017
01	Tổng doanh thu	33.190.004.318.396	22.995.734.350.472	10.194.269.967.924	44,33%	90.423.675.352.383
02	Các khoản giảm trừ	1.218.461.518	36.554.714.505	(35.336.252.987)	-96,67%	69.100.447.236
10	Doanh thu thuần	33.188.785.856.878	22.959.179.635.967	10.229.606.220.911	44,56%	90.354.574.905.147
11	Giá vốn hàng bán	24.023.547.047.129	16.150.742.534.889	7.872.804.512.240	48,75%	62.854.038.765.256
20	Lợi nhuận gộp	9.165.238.809.749	6.808.437.101.078	2.356.801.708.671	34,62%	27.500.536.139.891
21	Doanh thu tài chính	123.445.010.214	2.472.179.091.503	(2.348.734.081.289)	-95,01%	1.646.395.251.910
22	Chi phí tài chính	724.387.040.206	2.967.579.085.157	(2.243.192.044.951)	-75,59%	4.070.187.193.208
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	554.320.858.643	2.027.425.510.029	(1.473.104.651.386)	-72,66%	3.647.093.921.589
24	Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(3.914.963.876)	31.365.988	(3.946.329.864)	-12581,56%	10.800.552.195
25	Chi phí bán hàng	2.437.187.743.176	3.031.678.137.144	(594.490.393.968)	-19,61%	8.605.679.984.986
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.089.994.975.714	2.311.833.815.771	(221.838.840.057)	-9,60%	7.375.303.849.777
30	Lợi nhuận thuần	4.033.199.096.991	969.556.520.497	3.063.642.576.494	315,98%	9.106.560.916.025
31	Thu nhập khác	241.018.114.672	465.963.292.533	(224.945.177.861)	-48,28%	503.636.205.253
32	Chi phí khác	286.548.571.959	199.664.573.186	86.883.998.773	43,51%	694.992.340.964
40	Lợi nhuận khác	(45.530.457.287)	266.298.719.347	(311.829.176.634)	-117,10%	(191.356.135.711)
50	Lợi nhuận trước thuế	3.987.668.639.704	1.235.855.239.844	2.751.813.399.860	222,66%	8.915.204.780.314
51	CP thuế TNDN hiện hành	1.285.685.463.536	1.020.056.894.314	265.628.569.222	26,04%	3.784.541.553.337
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	26.004.294.371	(203.201.691.807)	229.205.986.178	-112,80%	(309.156.342.927)
60	Lợi nhuận sau thuế	2.675.978.881.797	419.000.037.337	2.256.978.844.460	538,66%	5.439.819.569.904
61	LN sau thuế của CĐ cty mẹ	2.138.833.806.814	720.685.221.973	1.418.148.584.841	196,78%	4.247.289.449.191
62	LN sau thuế của CĐ th.số	537.145.074.983	(301.685.184.636)	838.830.259.619	-278,05%	1.192.530.120.713
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-	-	-	1.729

Giải trình nguyên nhân biến động trong trường hợp KQKD giữa hai kỳ báo cáo biến động từ 10% trở lên

- Doanh thu tăng 44,56% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do đóng góp từ hoạt động bất động sản và bán lẻ. Giá vốn hàng bán tăng tương ứng với doanh thu.
- Doanh thu tài chính giảm 95,01% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do năm trước có khoản lãi từ thanh lý khoản đầu tư. Chi phí tài chính giảm 75,59% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm chi phí lãi vay và lỗ từ thanh lý khoản đầu tư.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng chủ yếu do việc mở rộng quy mô hoạt động của các công ty/ngành nghề so với cùng kỳ năm trước.
- Lỗ khác tăng 117,1% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do lỗ từ thanh lý tài sản trong kỳ
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tăng tương ứng với tăng lợi nhuận trong kỳ. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại chủ yếu đến từ việc hoàn nhập các khoản chênh lệch thuế tạm thời trong kỳ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

PHỤ LỤC 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	53,2%	49,9%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	46,8%	50,1%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	75,7%	73,8%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	23,0%	21,7%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	15,3%	14,3%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	24,3%	26,2%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	9,8%	11,0%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,42	0,39
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,80	0,94
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	2,53%	1,9%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	6,0%	6,1%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	10,4%	7,3%

Ngày 30 tháng 1 năm 2018

