Công ty Cổ phần Vincom Retail

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 52

Công ty Cổ phần Vincom Retail

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 13 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Vũ Tuyết Hằng	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015
Bà Phạm Thu Hương	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 20 tháng 3 năm 2015
Bà Mai Hương Nội	Thành viên	
Ông Joseph Raymond Gagnon	Thành viên	
Ông Jeffrey David Perlman	Thành viên	

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Vũ Tuyết Hằng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2015
Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 9 tháng 4 năm 2015
Bà Trần Mai Hoa	Phó Tổng Giám Đốc	
Bà Hoàng Thị Mỹ Hạnh	Phó Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 1 năm 2015
Bà Đinh Hồng Minh	Phó Tổng Giám Đốc	
Bà Phạm Ngọc Thoa	Phó Tổng Giám Đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 8 năm 2015

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Vũ Tuyết Hằng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vincom Retail

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Đinh Hồng Minh
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Building a better working world

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

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

Số tham chiếu: 61032954/17684848

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán nêu trên của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM TẠI HÀ NỘI

Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2013-004-1

Nguyễn Quốc Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2584-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.957.395.481.882**	**4.735.305.212.572**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***179.615.687.413***	***1.314.302.678***
111	1. Tiền		169.890.687.413	1.314.302.678
112	2. Các khoản tương đương tiền		9.725.000.000	-
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***2.691.863.998.092***	***3.967.911.081.768***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	213.696.398.580	13.683.897.081
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	446.278.225.551	2.332.316.360
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	27	944.000.000.000	3.726.541.677.433
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.087.889.373.961	225.353.190.894
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
140	***III. Hàng tồn kho***	9	***1.393.748.020.716***	**-**
141	1. Hàng tồn kho		1.393.748.020.716	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.692.167.775.661***	***766.079.828.126***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	139.930.282.783	21.093.985.113
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	227.755.911
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	11.747.078.078	9.796.285.359
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	1.540.490.414.800	734.961.801.743

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**23.915.009.072.062**	**17.138.207.207.999**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***5.780.977.190.275***	***3.113.600.000.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	27	5.780.977.190.275	3.113.600.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***11.953.233.054***	***108.635.493***
221	1. Tài sản cố định hữu hình		506.147.427	29.406.318
222	Nguyên giá		546.186.837	46.027.273
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(40.039.410)	(16.620.955)
227	2. Tài sản cố định vô hình		11.447.085.627	79.229.175
228	Nguyên giá		13.222.660.379	106.750.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.775.574.752)	(27.520.825)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***2.384.029.530.834***	-
231	1. Nguyên giá		2.392.192.860.925	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.163.330.091)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***14***	***42.487.503.190***	***109.515.291.921***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		42.487.503.190	109.515.291.921
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***14.154.763.780.987***	***11.443.505.299.197***
251	1. Đầu tư vào công ty con		10.843.374.892.100	8.132.116.410.310
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.311.388.888.887	3.311.388.888.887
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***1.540.797.833.722***	***2.471.477.981.388***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	40.797.833.722	14.148.427.888
268	2. Tài sản dài hạn khác	11	1.500.000.000.000	2.457.329.553.500
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**29.872.404.553.944**	**21.873.512.420.571**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**16.063.084.380.184**	**10.128.766.719.552**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.857.730.387.341***	***1.835.170.886.218***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	142.131.626.184	2.712.218.060
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	1.214.609.440.612	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	404.371.798.147	1.641.832.050
314	4. Phải trả người lao động		94.765.520	2.404.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	793.404.067.832	202.279.245.490
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.258.118.689.046	1.628.535.186.618
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20.1	45.000.000.000	-
330	***II. Nợ dài hạn***		***12.205.353.992.843***	***8.293.595.833.334***
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	59.770.659.510	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20.2	12.145.583.333.333	8.293.595.833.334
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		***13.809.320.173.760***	**11.744.745.701.019**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***13.809.320.173.760***	***11.744.745.701.019***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		14.172.245.470.000	12.010.580.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.246.919.920.000*	*8.237.821.920.000*
411b	- *Cổ phần ưu đãi*		*5.925.325.550.000*	*3.772.758.080.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		98.197.697.689	71.256.000.000
421	3. Lỗ lũy kế		(461.122.993.929)	(337.090.298.981)
421a	- *Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước*		*(337.090.298.981)*	*(88.616.548.322)*
421b	- *Lỗ lũy kế kỳ này*		*(124.032.694.948)*	*(248.473.750.659)*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**29.872.404.553.944**	**21.873.512.420.571**

Nguyễn Thị Kim Ngân	Đoàn Thị Bích Ngọc	Đinh Hồng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**3.112.978.219.684**	**110.735.845.576**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**22.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**3.112.978.219.684**	**110.735.845.576**
11	**4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**	**23**	**(2.647.959.785.714)**	**(110.735.845.576)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**465.018.433.970**	**-**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**22.2**	**1.124.469.538.986**	**1.273.716.577.322**
22	**7. Chi phí tài chính** *Trong đó: Chi phí lãi vay*	**24**	**(1.130.909.706.562)** *(1.081.295.525.176)*	**(1.195.476.166.755)** *(1.168.294.667.036)*
25	**8. Chi phí bán hàng**		**(41.214.783.089)**	**-**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(6.157.108.477)**	**-**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**411.206.374.828**	**78.240.410.567**
31	**11. Thu nhập khác**		**3.427.454.411**	**523.962.579**
32	**12. Chi phí khác**		**(93.990.142)**	**(385.208.659)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**3.333.464.269**	**138.753.920**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**414.539.839.097**	**78.379.164.487**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**26.1**	**(88.902.430.449)**	**-**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**325.637.408.648**	**78.379.164.487**

Nguyễn Thị Kim Ngân	Đoàn Thị Bích Ngọc	Đinh Hồng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**414.539.839.097**	**78.379.164.487**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.835.789.745	37.713.247
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	24	21.500.000.000	5.702.754.008
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	29	(1.123.429.843.237)	(1.273.713.056.322)
06	Chi phí lãi vay	24	1.108.357.025.175	1.182.858.000.368
08	**Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**430.802.810.780**	**(6.735.424.212)**
09	Tăng các khoản phải thu		(78.614.157.557)	(11.238.918.375)
10	Giảm hàng tồn kho		1.793.375.842.121	-
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(506.173.171.528)	10.644.298.024
12	Tăng chi phí trả trước		(15.097.494.281)	(14.318.034.290)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.151.464.801.614)	(1.017.539.014.024)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.1	(9.538.786.075)	(13.901.176.976)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(6.600.435.684)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**463.290.241.846**	**(1.059.688.705.537)**
	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	29	(1.181.929.438.072)	(2.536.941.795.421)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		60.304.251	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.296.827.190.275)	(7.145.968.583.683)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.686.962.859.602	2.773.012.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29	(4.356.952.244.005)	(3.171.788.068.372)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29	611.402.496.515	5.543.138.127.777
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		525.364.534.873	1.093.930.389.060
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(6.011.918.677.111)**	**(3.444.617.430.639)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (trình bày lại)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		2.152.567.470.000	533.527.000.000
33	Tiền thu từ đi vay và nợ trái phiếu		8.187.000.000.000	2.376.812.500.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(4.066.000.000.000)	(2.321.058.333.338)
36	Cổ tức đã trả		(546.637.650.000)	(335.263.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**5.726.929.820.000**	**254.018.166.662**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**178.301.384.735**	**(4.250.287.969.514)**
60	**Tiền đầu năm**	**5**	**1.314.302.678**	**4.251.602.254.792**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	17.400
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**179.615.687.413**	**1.314.302.678**

Nguyễn Thị Kim Ngân	Đoàn Thị Bích Ngọc	Đinh Hồng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vincom Retail ("Công ty") trước đây là Công ty TNHH Vincom Retail được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012. Vào ngày 14 tháng 5 năm 2013, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 1, theo đó Công ty đã chuyển đổi thành công ty cổ phần và đổi tên thành Công ty Cổ phần Vincom Retail. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 13 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, quản lý và đầu tư kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 369 nhân viên (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 124 nhân viên)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 9 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 như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)*	*Tỷ lệ lợi ích (%) (*)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc [1] ("Công ty Vincom Retail Miền Bắc")	100,00	100,00	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	▸ Cho thuê mặt bằng bán lẻ và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam [2] ("Công ty Vincom Retail Miền Nam")	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	▸ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Riverview Complex Đà Nẵng ("Công ty Riverview Đà Nẵng")	97,11	97,11	Đường Ngô Quyền, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty TNHH Metropolis ("Công ty Metropolis")	100,00	100,00	72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▸ Đầu tư dự án bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa ("Công ty Suối Hoa")	88,00	88,00	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	▸ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Vin Tây ("Công ty Vin Tây")	95,00	95,00	14, Nguyễn Trãi, phường An Hội, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, Việt Nam	▸ Cho thuê mặt bằng bán lẻ

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)*	*Tỷ lệ lợi ích (%) (*)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
7	Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	100,00	100,00	Số 2, Phạm Ngọc Thạch, phường Trung Tự, Quận Đống Đa, TP Hà Nội	▸ Cho thuê mặt bằng bán lẻ
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi Sao Xanh ("Công ty Ngôi Sao Xanh")	100,00	100,00	Số 12, ngõ 99, đường Nam Đuống, tổ 19, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, TP Hà Nội	▸ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư An Phong ("Công ty An Phong")	100,00	100,00	3 Đường 3/2, phường 11, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▸ Cho thuê mặt bằng bán lẻ

(*) Bao gồm tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và nắm giữ gián tiếp thông qua các công ty con.

(1) Tên trước đây là Công ty TNHH MTV Vincom Mega Mall Royal City. Công ty con này đã đổi tên sau khi nhận sáp nhập 4 công ty con khác của Công ty gồm Công ty TNHH Vincom Center Bà Triệu, Công ty TNHH Vincom Mega Mall Times City, Công ty TNHH Vincom Center Hạ Long, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng.

(2) Tên trước đây là Công ty TNHH MTV Vincom Center B Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty con này đã đổi tên sau khi nhận sáp nhập công ty con khác của Công ty là Công ty TNHH Vincom Thủ Đức.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số1. Cùng với báo cáo tài chính riêng này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2015.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp như trình bày dưới đây.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 ("Quyết định 15") và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng này như đã trình bày tại Thuyết minh số 30.

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*

Thành phẩm bất động sản để bán

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

Giá thành của thành phẩm bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3. 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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	48 - 49 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	48 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	15 năm

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/209/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM

Mua và sáp nhập công ty TNHH Vincom Office và Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2015, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty TNHH Vincom Office ("Công ty Vincom Office"), một công ty con trong cùng Tập đoàn từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thông qua việc hoán đổi với 600.000 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 26 tháng 5 năm 2015, Công ty hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp trong Công ty Cổ phần Bất động sản Viettronics ("Công ty BĐS Viettronics"), một công ty con trong cùng Tập đoàn từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thông qua việc hoán đổi với 309.800 cổ phiếu của Công ty.

Vào ngày 1 tháng 6 năm 2015, Công ty Vincom Office và Công ty BĐS Viettronics được sáp nhập vào Công ty. Phần chênh lệch giữa giá phí bỏ ra và giá trị hợp lý tài sản thuần của các công ty trên tại thời điểm nhận sáp nhập được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng của Công ty.

4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vincom Office tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	3.001.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.029.328.797
Tài sản khác	979.544.921
	10.009.873.718
Nợ phải trả	
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(320.794.031)
Phải trả khác	(202.831.996)
Tổng tài sản thuần	**9.486.247.691**
Lãi từ giao dịch sáp nhập	-
Tổng giá phí để mua và sáp nhập công ty con	**9.486.247.691**

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty BĐS Viettronics tại ngày sáp nhập được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý được xác định tại ngày sáp nhập
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	201.961.920.546
Trả trước cho người bán ngắn hạn (i)	1.255.682.098.027
Phải thu về cho vay ngắn hạn	868.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác (ii)	1.685.130.475.179
Hàng tồn kho (iii)	506.004.923.157
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (iii)	3.683.385.976.843
Chi phí trả trước dài hạn	86.373.420.497
Tài sản khác	36.558.181.284
	8.323.096.995.533
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	(22.308.683.831)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (iv)	(979.184.145.059)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(11.309.466)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(277.983.918.639)
Các khoản phải trả ngắn hạn khác (v)	(2.452.191.715.812)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(2.020.000.000.000)
Tổng tài sản thuần	**2.571.417.222.726**
Lãi từ giao dịch sáp nhập (Thuyết minh số 22.2)	692.497.390
Tổng giá phí để mua và sáp nhập công ty con	**2.570.724.725.336**

4. GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM (tiếp theo)

(i) Chủ yếu gồm khoản ứng trước của Công ty cho nhà thầu theo hợp đồng xây dựng dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh;

(ii) Bao gồm khoản đặt cọc cho Công ty cho mục đích mua lại cổ phần Công ty đang nắm giữ trong Công ty Metropolis;

(iii) Bao gồm giá trị hợp lý của các bất động sản thuộc dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh tại ngày sáp nhập. Giá trị hợp lý này được định giá bởi một đơn vị định giá độc lập;

(iv) Bao gồm các khoản ứng trước ngắn hạn từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh;

(v) Bao gồm các khoản nhận đặt cọc và vay vốn để đầu tư dự án bất động sản;

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng	169.890.687.413	1.314.302.678
Các khoản tương đương tiền	9.725.000.000	-
TỔNG CỘNG	**179.615.687.413**	**1.314.302.678**

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng với lãi suất 4%/năm - 5%/năm và có thời hạn từ 1 đến 3 tháng.

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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	-	2.959
- Euro	-	95

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Đơn vị tính:VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	141.142.075.633	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý	62.648.772.298	13.683.897.081
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	9.905.550.649	-
TỔNG CỘNG	**213.696.398.580**	**13.683.897.081**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	*158.877.770.259*	-
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*54.818.628.321*	*13.683.897.081*
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu		
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ một đối tác doanh nghiệp	*121.657.981.787*	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính:VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	439.214.722.720	-
Trả trước cho người bán	7.063.502.831	2.332.316.360
TỔNG CỘNG	**446.278.225.551**	**2.332.316.360**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi	-	-

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi cho vay và tiền gửi ngân hàng phải thu	629.188.521.849	190.470.126.988
Phải thu các khoản chi hộ	199.890.835.989	-
Phải thu lại tiền đã chuyển để góp vốn vào công ty con do không còn kế hoạch tăng vốn	107.720.000.000	-
Phải thu khoản đặt cọc mua cổ phần	94.697.103.485	-
Cổ tức phải thu	-	33.700.000.000
Các khoản phải thu khác	56.392.912.638	1.183.063.906
TỔNG CỘNG	**1.087.889.373.961**	**225.353.190.894**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*393.310.091.428*	*17.510.000.000*
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*694.579.282.533*	*207.843.190.894*
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	-	-

8. NỢ XẤU

Nợ xấu của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay các khách hàng đã quá hạn thanh toán.

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng nợ	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Phải thu khác quá hạn thanh toán	94.697.103.485	94.697.103.485	-	-
TỔNG CỘNG	**94.697.103.485**	**94.697.103.485**	**-**	**-**

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

Công ty Cổ phần Đại Dương Thăng Long	*94.697.103.485*	*94.697.103.485*	-	-

9. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là chi phí xây dựng và chi phí phát triển cho cấu phần căn hộ của dự án Vinhomes Nguyễn Chí Thanh.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (trình bày lại)*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	63.207.073.295	-
Chi phí đầu tư các dự án	34.687.295.893	-
Chi phí lãi vay trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	24.055.317.433	20.667.325.201
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	12.754.761.298	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.225.834.864	426.659.912
TỔNG CỘNG	**139.930.282.783**	**21.093.985.113**
Dài hạn:		
Chi phí tiền thuê đất trả trước	17.878.010.000	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	5.828.233.427	1.038.677.076
Chi phí phát hành trái phiếu và thu xếp các khoản vay	-	11.592.017.469
Chi phí trả trước dài hạn khác	17.091.590.295	1.517.733.343
TỔNG CỘNG	**40.797.833.722**	**14.148.427.888**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	1.264.976.298.547	549.833.333.335
Cổ tức ưu đãi ứng trước cho cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi	275.495.579.133	178.528.032.726
Tài khoản phong toả cho mục đích góp vốn thành lập công ty con	-	6.000.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	18.537.120	600.435.682
TỔNG CỘNG	**1.540.490.414.800**	**734.961.801.743**
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.500.000.000.000	2.457.329.553.500
TỔNG CỘNG	**1.500.000.000.000**	**2.457.329.553.500**

(i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 810 tỷ VND cho công ty mẹ để tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản ở Cần Thơ và khoản đặt cọc 233,3 tỷ VND để đảm bảo cho quyền mua thêm cổ phần của Công ty Cổ phần Tân Liên Phát.

(ii) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc 1.500 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp đảm bảo quyền được tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại tỉnh Hưng Yên.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền thuê đất	*Nhà cửa, vật kiến trúc*	*Máy móc, thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	191.249.096.106	1.871.281.845.008	329.661.919.811	2.392.192.860.925
Số dư cuối năm	191.249.096.106	1.871.281.845.008	329.661.919.811	2.392.192.860.925
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	273.232.405	5.735.688.729	2.154.408.957	8.163.330.091
Số dư cuối năm	273.232.405	5.735.688.729	2.154.408.957	8.163.330.091
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	190.975.863.701	1.865.546.156.279	327.507.510.854	2.384.029.530.834

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư theo báo cáo của đơn vị định giá độc lập như sau:

Bất động sản đầu tư	*Tỷ đồng Việt Nam*
Khu TTTM Vincom Long Xuyên, An Giang (Cấu phần TTTM)	236
Khu TTTM Vincom Nguyễn Chí Thanh (Cấu phần TTTM)	3.066
Tòa nhà Vincom Việt Trì	337

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 22.1 và Thuyết minh số 23;

Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 28.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm 2015, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 283 tỷ VND (năm trước: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung cho mục đích đầu tư dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 12,89%/năm trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chủ yếu là chi phí xây dựng của các dự án bất động sản, bao gồm các trung tâm thương mại do Công ty làm chủ đầu tư.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính:VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào công ty con	15.1	10.843.374.892.100	-	8.132.116.410.310	-
Đầu tư vào công ty liên kết	15.2	3.311.388.888.887	-	3.311.388.888.887	-
TỔNG CỘNG		**14.154.763.780.987**	**-**	**11.443.505.299.197**	**-**

15.1 Đầu tư vào các công ty con

Đơn vị tính: VND

		Số cuối năm				*Số đầu năm*				
STT	*Tên đơn vị*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị hợp lý*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị hợp lý*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Thuyết minh*
1	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	(*)	3.358.780.000.000	(*)	100,00	(*)	5.858.950.564.160	(**)	100,00	(i)
2	Công ty Vin Tây	50.000	2.615.234.719	(**)	1,00		-		-	(ii)
3	Công ty Vincom Retail Miền Nam	(*)	779.000.000.000	(*)	100,00	(*)	449.000.000.000	(**)	100,00	(iii)
4	Công ty Suối Hoa	528.000	224.888.928.000	(**)	88,00		-		-	(iv)
5	Công ty Ngôi Sao Xanh	91.884.000	2.586.997.106.680	(**)	74,10		-		-	(v)
6	Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội	80.000	3.740.647.826	(**)	1,00		-		-	(vi)
7	Công ty An Phong	12.600.000	1.798.671.140.000	(**)	98,00		-		-	(vii)
8	Công ty Riverview Đà Nẵng	(*)	466.711.484.875	(*)	97,11	(*)	202.195.496.150	(*)	97,11	(viii)
9	Công ty Metropolis	(*)	1.621.970.350.000	(*)	100,00	(*)	1.621.970.350.000	(*)	100,00	
	TỔNG CỘNG		**10.843.374.892.100**				**8.132.116.410.310**			

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

(**) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Tỷ lệ sở hữu nêu trên là tỷ lệ sở hữu cổ phần/phần vốn góp của Công ty trực tiếp tại các công ty con. Xem Thuyết minh số 1 trình bày thêm thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con.

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

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

(i) Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty VMM Times City, Công ty BĐS Hải Phòng, Công ty Vincom Center Hạ Long được sáp nhập vào Công ty VMM Royal City, và sau đó Công ty VMM Royal City được đổi tên thành Công ty Vincom Retail Miền Bắc;

(ii) Vào ngày 12 tháng 6 năm 2015, Công ty và các công ty con khác đã hoàn tất việc mua 95% cổ phần của Công ty Vin Tây (trong đó Công ty mua 1% và các công ty con mua phần còn lại) từ một đối tác doanh nghiệp và các cá nhân với tổng giá phí là 248,2 tỷ VND, và theo đó, Công ty Vin Tây trở thành công ty con của Công ty. Công ty Vin Tây sở hữu một bất động sản tại thành phố Cần Thơ, Việt Nam;

(iii) Vào ngày 12 tháng 5 năm 2015, Công ty Vincom Center Thủ Đức đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Khánh Gia từ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các cá nhân với tổng giá phí là 963 tỷ VND. Theo đó, Công ty Khánh Gia trở thành công ty con gián tiếp của Công ty. Sau khi mua, công ty Khánh Gia được sáp nhập vào Công ty Vincom Center Thủ Đức, và sau đó Công ty Vincom Center Thủ Đức được sáp nhập vào Công ty Vincom Center B HCM trong năm 2015. Trong tháng 11 năm 2015, Công ty Vincom Center B HCM được đổi tên thành Công ty Vincom Retail Miền Nam;

(iv) Vào ngày 6 tháng 1 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc mua 88% cổ phần của Công ty Suối Hoa từ các cá nhân với tổng giá phí là 224,9 tỷ VND và theo đó, Công ty Suối Hoa trở thành công ty con của Công ty. Công ty Suối Hoa đang sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

(v) Vào ngày 21 tháng 8 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 75,1% cổ phần của Công ty Ngôi sao Xanh (trong đó Công ty mua 74,1% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 2.148 tỷ VND. Sau đó, vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, một công ty con khác của Công ty đã mua 24,9% cổ phần còn lại của Công ty Ngôi sao xanh với giá phí là 151,9 tỷ VND. Theo đó, Công ty Ngôi sao Xanh trở thành công ty con sở hữu 100% bởi Công ty và các công ty con. Công ty Ngôi Sao Xanh sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

(vi) Vào ngày 15 tháng 9 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty Cổ phần Trung tâm Văn hóa Thể thao Giải trí Hà Nội (trong đó Công ty mua 1% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) từ các đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 330,1 tỷ. Hoạt động chính của công ty con này là đầu tư, phát triển, kinh doanh và cho thuê các khu mua sắm, vui chơi giải trí.

(vii) Vào ngày 15 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Vincom Retail Miền Bắc đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần của Công ty An Phong (trong đó Công ty mua 98% và Công ty Vincom Retail Miền Bắc mua phần còn lại) từ các cá nhân với tổng giá phí ước tính tạm thời là 1.834,6 tỷ VND. Theo đó, Công ty An Phong trở thành công ty con của Công ty. Hoạt động chính của Công ty An Phong là cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng bán lẻ và hoạt động bán lẻ.

(viii) Trong năm Công ty đã góp thêm vốn vào công ty này.

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Tên công ty	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	32,5%	32,5%

Hoạt động chính của Công ty Tân Liên Phát là đầu tư và kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới, bán đấu giá bất động sản và quyền sử dụng đất. Công ty này có trụ sở chính ở số 38/12 đường Nguyễn Văn Trỗi, phường 15, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Tân Liên Phát hiện đang phát triển dự án Vinhomes Central Park tại số 772, đường Điện Biên Phủ, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính:VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	103.476.448.433	1.668.435.609
Phải trả cho người bán	38.655.177.751	1.043.782.451
TỔNG CỘNG	**142.131.626.184**	**2.712.218.060**

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	1.213.489.162.697	-
Người mua trả trước khác	1.120.277.915	-
TỔNG CỘNG	**1.214.609.440.612**	**-**

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

Đơn vị tính:VND

	Số đầu năm	*Số phát sinh trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số được bù trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	-	161.562.406.447	(4.942.521.960)	-	156.619.884.487
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26)	-	95.441.571.159	(9.538.786.075)	(9.796.285.359)	76.106.499.725
Thuế thu nhập cá nhân	626.310.018	11.334.895.948	(10.925.557.281)	-	1.035.648.685
Tiền sử dụng đất	-	398.089.451.474	(227.479.686.224)	-	170.609.765.250
Thuế nhà thầu	1.015.522.032	4.291.712.575	(5.307.234.607)	-	-
TỔNG CỘNG	**1.641.832.050**	**670.720.037.603**	**(258.193.786.147)**	**(9.796.285.359)**	**404.371.798.147**
Phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	9.796.285.359	11.747.078.078	-	(9.796.285.359)	11.747.078.078
TỔNG CỘNG	**9.796.285.359**	**11.747.078.078**	**-**	**(9.796.285.359)**	**11.747.078.078**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	563.883.575.304	198.957.963.816
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	136.573.166.136	-
Chi phí quản lý căn hộ đã bàn giao trích trước	70.431.827.118	-
Chi phí phải trả khác	22.515.499.274	3.321.281.674
TỔNG CỘNG	**793.404.067.832**	**202.279.245.490**
Trong đó:		
Phải trả cho các bên khác	*159.004.287.708*	*74.484.535.006*
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*634.399.780.124*	*127.794.710.484*

19. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc và vay vốn để đầu tư dự án bất động sản	265.222.126.749	-
Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư	-	1.621.970.350.000
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	102.730.660.188	-
Thu, chi hộ phải trả	182.773.157.537	-
Phải trả cho hoạt động đầu tư cổ phần	630.901.140.000	4.490.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	76.491.604.572	2.074.836.618
TỔNG CỘNG	**1.258.118.689.046**	**1.628.535.186.618**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*990.388.028.858*	*2.074.836.618*
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*267.730.660.188*	*1.626.460.350.000*
Chi tiết các khoản phải trả dài hạn khác chiếm trên 10% tổng phải trả		
Phải trả cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần	*630.901.140.000*	-
Phải trả Công ty An Phong	*165.000.000.000*	-
Dài hạn:		
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê mặt bằng trung tâm thương mại	59.770.659.510	-
TỔNG CỘNG	**59.770.659.510**	**-**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

20.1 Vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	-	2.717.344.209.556	(2.672.344.209.556)	45.000.000.000	45.000.000.000
TỔNG CỘNG	**-**	**-**	**2.717.344.209.556**	**(2.672.344.209.556)**	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**

20.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính:VND

	Số đầu năm		*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Vay chuyển đổi từ các cổ đông (i) (Thuyết minh số 27)	427.500.000.000	427.500.000.000	21.500.000.000	-	449.000.000.000	449.000.000.000
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	5.586.541.666.667	5.586.541.666.667	4.922.000.000.000	(1.600.000.000.000)	8.908.541.666.667	8.908.541.666.667
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.279.554.166.667	2.279.554.166.667	2.822.837.499.999	(2.314.350.000.000)	2.788.041.666.666	2.788.041.666.666
TỔNG CỘNG	**8.293.595.833.334**	**8.293.595.833.334**	**7.766.337.499.999**	**(3.914.350.000.000)**	**12.145.583.333.333**	**12.145.583.333.333**

(i) Bao gồm các khoản vay chuyển đổi từ Warburg Pincus và Credit Suisse với số tiền lần lượt là 15 triệu đô la Mỹ và 5 triệu đô la Mỹ, trong đó 17,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2013 và 2,5 triệu đô la Mỹ được nhận trong năm 2014. Các khoản vay này chịu lãi suất 8,75%/năm, không có tài sản đảm bảo và có thể được chuyển đổi một phần hoặc toàn bộ thành cổ phần ưu đãi của Công ty sau 3 tháng từ thời điểm sớm hơn giữa (1) ngày hoàn tất cuối cùng của giao dịch phát hành cổ phần ưu đãi bởi Công ty cho Credit Suisse và Warburg Pincus; và (2) ngày 31 tháng 3 năm 2014. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, khoản vay này chưa được chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi của Công ty.

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

20.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu có giá trị ghi sổ là 2.800 tỷ VND bao gồm 2.800 trái phiếu, được phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2015 với kỳ hạn 3 năm. Lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm, lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND được niêm yết của 4 ngân hàng tham chiếu, bao gồm Agribank, Vietinbank, BIDV và Vietcombank vào mỗi ngày xác định lãi suất (+) 3%.

Loại trái phiếu này được thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất là một phần Trung tâm thương mại (bao gồm một phần tầng hầm) tại tháp A, tháp B, tháp C của Dự án Vincom Bà Triệu thuộc sở hữu của Công ty Vincom Retail Miền Bắc, một công ty con.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lỗ lũy kế (trình bày lại)*	*Tổng cộng*
Năm trước				
Số dư đầu năm	9.303.800.000.000	9.329.000.000	(88.616.548.322)	9.224.512.451.678
- Cổ phần phát hành thêm	2.706.780.000.000	61.927.000.000	-	2.768.707.000.000
- Chia cổ tức	-	-	(326.852.915.152)	(326.852.915.152)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	78.379.164.493	78.379.164.493
Số dư cuối năm	**12.010.580.000.000**	**71.256.000.000**	**(337.090.298.981)**	**11.744.745.701.019**
Năm nay				
Số dư đầu năm	12.010.580.000.000	71.256.000.000	(337.090.298.981)	11.744.745.701.019
- Cổ phần phát hành thêm	2.152.567.470.000	-	-	2.152.567.470.000
- Tăng do sáp nhập (i)	9.098.000.000	26.941.697.689	-	36.039.697.689
- Chia cổ tức (ii)			(449.670.103.596)	(449.670.103.596)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	325.637.408.648	325.637.408.648
Số dư cuối năm	**14.172.245.470.000**	**98.197.697.689**	**(461.122.993.929)**	**13.809.320.173.760**

(i) Trong năm, Công ty đã phát hành thêm 909.800 cổ phiếu để hoán đổi với 600.000 cổ phiếu Công ty Vincom Office và 309.800 cổ phiếu Công ty Viettronics cho mục đích nhận sáp nhập hai công ty này vào Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

(ii) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức ưu đãi cho Credit Suisse và cho Warburg Pincus.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Vốn góp						
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	2.951.400.000.000	2.951.400.000.000	-	2.943.000.000.000	2.943.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	3.059.398.000.000	3.059.398.000.000	-	3.059.000.000.000	3.059.000.000.000	-
Warburg Pincus (i)	4.444.025.600.000	31.440.000	4.443.994.160.000	2.829.600.000.000	31.440.000	2.829.568.560.000
Credit Suisse (i)	1.481.341.870.000	10.480.000	1.481.331.390.000	943.200.000.000	10.480.000	943.189.520.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	2.236.080.000.000	2.236.080.000.000	-	2.235.780.000.000	2.235.780.000.000	-
TỔNG CỘNG	**14.172.245.470.000**	**8.246.919.920.000**	**5.925.325.550.000**	**12.010.580.000.000**	**8.237.821.920.000**	**3.772.758.080.000**

(i) Khoản góp vốn trị giá 5.925 tỷ VND (tương đương 278,9 triệu USD) từ Warburg Pincus và Credit Suisse vào Công ty theo các thỏa thuận ký giữa Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và một số công ty khác trong Tập đoàn với Warburg Pincus và Credit Suisse vào các ngày 28 tháng 5 năm 2013 và ngày 12 tháng 7 năm 2013 cùng với các sửa đổi sau đó. Trong đó, phần vốn góp từ hai cổ đông này tăng thêm trong năm là 2.152 tỷ VND (tương đương 98,9 triệu USD). Công ty đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Warburg Pincus và Credit Suisse. Cổ phần ưu đãi phát hành bởi Công ty là cổ phần ưu đãi cổ tức, có quyền hoán đổi sang cổ phần phổ thông của Công ty và hưởng một số quyền ưu đãi khác.

Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty, Warburg Pincus và Credit Suisse ngày 12 tháng 7 năm 2013 và các sửa đổi sau đó liên quan đến việc phát hành cổ phần ưu đãi của Công ty và khoản vay chuyển đổi như được trình bày tại Thuyết minh số 20.2, toàn bộ cổ phần vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Center Bà Triệu, Công ty Vincom Center B HCM, Công ty BĐS Hải Phòng và 50% cổ phần vốn góp của Công ty trong Công ty VMM Times City đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh không hủy ngang cho việc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên, được ký kết với Warburg Pincus và Credit Suisse. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty và Công ty mẹ đang trong quá trình trao đổi với Warburg Pincus và Credit Suisse để thay thế tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ trên bằng toàn bộ phần vốn góp của Công ty trong Công ty Vincom Retail Miền Bắc.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (trình bày lại)*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	12.010.580.000.000	9.303.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	2.161.665.470.000	2.706.780.000.000
Số cuối năm	14.172.245.470.000	12.010.580.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia và đã chi trả	449.670.103.593	326.852.915.149

21.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu đăng ký và đã phát hành	1.417.224.547	1.201.058.000
Cổ phiếu phổ thông	*824.691.992*	*823.782.192*
Cổ phiếu ưu đãi	*592.532.555*	*377.275.808*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.417.224.547	1.201.058.000
Cổ phiếu phổ thông	*824.691.992*	*823.782.192*
Cổ phiếu ưu đãi	*592.532.555*	*377.275.808*

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**3.112.978.219.684**	**110.735.845.576**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.874.818.018.841	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại	197.618.214.534	110.735.845.576
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	27.573.328.414	
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	12.968.657.895	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**3.112.978.219.684**	**110.735.845.576**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*2.905.468.618.412*	-
Doanh thu đối với bên liên quan	*207.509.601.272*	*110.735.845.576*

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cho vay và đặt cọc	1.104.574.431.813	507.776.795.043
Lãi tiền gửi	18.102.609.783	56.636.261.279
Cổ tức được chia từ các công ty con	-	709.300.000.000
Doanh thu tài chính khác	1.792.497.390	3.521.000
TỔNG CỘNG	**1.124.469.538.986**	**1.273.716.577.322**

23. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.430.942.935.226	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ tiếp thị và quản lý trung tâm thương mại	197.618.214.534	110.735.845.576
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	15.550.658.049	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.847.977.905	-
TỔNG CỘNG	**2.647.959.785.714**	**110.735.845.576**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	1.081.295.525.176	1.168.294.667.036
Lỗ chênh lệch tỷ giá	21.500.000.000	5.702.754.008
Chi phí thu xếp, phát hành các khoản vay và nợ	27.061.499.999	14.563.333.332
Chi phí tài chính khác	1.052.681.387	6.915.412.379
TỔNG CỘNG	**1.130.909.706.562**	**1.195.476.166.755**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (trình bày lại)*
Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản	3.824.317.644.977	-
Chi phí nhân công	87.320.315.451	46.693.062.015
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.934.802.473	37.713.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.003.515.652	62.747.819.138
Chi phí khác (không gồm chi phí tài chính)	3.130.108.477	1.257.251.176
TỔNG CỘNG	**4.088.706.387.030**	**110.735.845.576**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

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

26.1 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận kế toán trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**414.539.839.097**	**78.379.164.487**
Các điều chỉnh lợi nhuận theo kế toán		
Thu nhập từ cổ tức	-	(709.300.000.000)
Khác	37.598.214	-
Thu nhập chịu thuế trước khi cấn trừ lỗ năm trước/(lỗ thuế)	**414.577.437.311**	**(630.920.835.513)**
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế suất của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*404.101.956.586*	-
Thu nhập chịu thuế/(lỗ thuế) từ các hoạt động khác	*10.475.480.725*	*(630.920.835.513)*
Lỗ năm trước chuyển sang	(10.475.480.725)	
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành sau khi chuyển lỗ	**404.101.956.586**	**-**
Thuế TNDN phải nộp ước tính trong năm hiện hành	**88.902.430.449**	**-**
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(9.796.285.359)	4.104.891.617
Thuế TNDN phải nộp của Công ty VinOffice được sáp nhập vào Công ty	152.349.426	-
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua bất động sản	6.386.791.284	
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(9.538.786.075)	(13.901.176.976)
Thuế TNDN phải nộp/(trả trước) cuối năm (Thuyết minh số 17)	**76.106.499.725**	**(9.796.285.359)**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 620.445.354.788 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 630.920.835.513 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2015*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2015*
2014	2019	(i) 630.920.835.513	(10.475.480.725)	-	620.445.354.788
TỔNG CỘNG		**630.920.835.513**	**(10.475.480.725)**	**-**	**620.445.354.788**

(i) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho số lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Phí quản lý và hoa hồng phải thu*	*Phí quản lý và hoa hồng phải thu đã thu*	*Hàng hóa và dịch vụ phải trả (Bao gồm phí quản lý)*	*Hàng hóa và dịch vụ đã trả (Bao gồm phí quản lý)*	*Tiền thu từ quản lý dòng tiền tập trung phải trả*	*Tiền chi từ quản lý dòng tiền tập trung*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	(91.162.535.459)	54.501.869.885	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	130.807.031.786	(97.739.392.147)	-	-	(146.425.299.610)	111.988.155.181
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	48.668.531.629	(47.053.610.649)	-	-	(498.389.461.351)	471.298.455.278
Công ty Metropolis	Công ty con	4.545.790.573	(4.321.214.520)	-	-	(152.375.447.278)	141.965.317.401
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con	6.013.186.081	(6.013.186.081)	-	-	(138.909.697.298)	113.414.606.410
Công ty Vin Tây	Công ty con	2.788.244.144	(159.727.973)	-	-	(52.516.132.915)	47.218.843.994
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty trong cùng Tập đoàn	-	-	(1.244.925.965.307)	1.684.140.688.027	-	-

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Phí quản lý phải thu*	*Phí quản lý phải thu đã thu*	*Hàng hóa và dịch vụ phải trả (Bao gồm phí quản lý)*	*Hàng hóa và dịch vụ đã trả (Bao gồm phí quản lý)*	*Phải thu khác/ Đã trả khác*	*Phải trả khác/ Đã thu khác*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	-	(41.106.121.828)	39.834.491.229	523.415.377.437	(523.415.377.437)
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	25.694.236.988	(25.596.963.551)	-	-	-	-
Công ty VMM Royal City	Công ty con	42.510.537.324	(37.376.343.495)	-	-	-	-
Công ty Vincom Center B TP HCM	Công ty con	30.591.675.051	(27.171.431.864)	-	-	-	-
Công ty VMM Times City	Công ty con	22.045.841.504	(21.348.207.755)	-	-	-	-

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

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

- ***Giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần:***

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Đặt cọc cho mục đích đầu tư*	*Góp vốn/ (nhận góp vốn)*	*Vốn góp thừa phải thu*
		-	-	-
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(553.184.989.212)	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	(1.614.425.600.000)	-
Credit Suisse	Cổ đông	-	(538.141.870.000)	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	330.000.000.000	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	-	44.000.000.000	-
Công ty Suối Hoa	Công ty con	-	224.888.928.000	(107.720.000.000)
Công ty Ngôi Sao Xanh	Công ty con	-	2.586.997.106.680	-
Công ty An Phong	Công ty con	-	1.798.671.140.000	-

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

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

▶ ***Giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cổ phần*** (tiếp theo):

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Chuyển nhượng cổ phần phải trả*	*Chuyển nhượng cổ phần đã trả*	*Chuyển nhượng cổ phần phải thu*	*Chuyển nhượng cổ phần đã thu*	*Nhận đặt cọc mua cổ phần*	*Góp vốn/ (nhận góp vốn)*	*Thu hồi vốn góp*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(229.722.222.222)	229.722.222.222	-	-	-	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(4.490.000.000)	-	-	-	(1.621.970.350.000)	-	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(270.000.000.000)
Công ty VMM Royal City	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.650.000.000.000)
Công ty VMM Times City	Công ty con	-	-	-	-	-	-	(1.570.000.000.000)
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(57.957.800.000)	57.957.800.000	1.047.957.800.000	(1.047.957.800.000)	-	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	(2.235.780.000.000)	2.235.780.000.000	-	-	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	-	(400.145.000.000)	-
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	-	(133.382.000.000)	-
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con	-	-	-	-	-	20.000.000.000	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty liên kết	-	-	-	-	-	1.815.000.000.000	-

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

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

- ***Giao dịch góp vốn, nhận cổ tức và hợp tác đầu tư:***

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Cho vay*	*Thu hồi gốc vay*	*Lãi vay phải thu*	*Lãi vay đã thu*	*Cổ tức phải trả*	*Cổ tức đã trả*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	38.000.000.000	(932.987.500.000)	419.775.178.319	(369.602.951.137)	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	225.000.000.000	(2.528.130.705.432)	-	-	-	-
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con		(238.461.370.057)	7.213.456.444	(9.491.237.054)	-	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	137.000.000.000	(378.662.101.944)	-	-	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	-	(210.000.000.000)	6.900.833.333	(9.759.166.666)	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	(409.978.240.000)	409.978.240.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	(136.659.410.000)	136.659.410.000

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Cho vay*	*Thu hồi gốc vay*	*Lãi vay phải thu*	*Lãi vay đã thu*	*Cổ tức phải trả*	*Cổ tức đã trả*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	4.429.414.406.250	(3.388.012.500.000)	368.110.422.915	(327.978.377.779)	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	2.503.130.705.432	(940.000.000.000)	73.264.979.368	(74.415.972.223)	-	-
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	293.461.370.057	(55.000.000.000)	2.279.336.166	(1.555.556)	-	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	578.662.101.944	-	43.748.136.872	-	-	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty cùng Tập đoàn	210.000.000.000	-	2.858.333.333	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	-	-	(251.447.000.000)	251.447.000.000
Credit Suisse	Cổ đông	-	-	-	-	(83.816.000.000)	83.816.000.000

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

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

- ***Giao dịch vay và cho vay:***

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Đi vay*	*Đi vay đã trả*	*Lãi vay phải trả*	*Lãi vay đã trả/ trả trước*	*Cổ tức phải thu*	*Cổ tức đã thu*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(4.922.000.000.000)	1.600.000.000.000	(761.910.715.712)	336.205.520.892	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(258.000.000.000)	258.000.000.000	(1.849.750.001)	1.849.750.001	-	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	(30.000.000.000)	30.000.000.000	(1.608.249.999)	1.608.249.999	-	(33.700.000.000)
Công ty VMM Times City		(90.000.000.000)	90.000.000.000	(367.500.000)	367.500.000	-	-
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(297.000.000.000)	297.000.000.000	-	-	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	-	-	(28.638.750.000)	28.638.750.000	-	-

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Đi vay*	*Đi vay đã trả*	*Lãi vay phải trả*	*Lãi vay đã trả/ trả trước*	*Cổ tức phải thu*	*Cổ tức đã thu*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	(1.815.000.000.000)	877.058.333.333	(797.608.549.916)	671.679.752.766	-	-
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	(558.832.222.222)	558.832.222.222	(869.294.568)	869.294.568	-	-
Công ty Vincom Center Bà Triệu	Công ty con	(55.000.000.000)	255.000.000.000	(355.555.556)	577.777.778	288.700.000.000	(255.000.000.000)
Công ty VMM Royal City	Công ty con	(80.000.000.000)	270.000.000.000	(1.212.777.778)	1.423.888.889	69.600.000.000	(69.600.000.000)
Công ty Vincom Center B TPHCM	Công ty con	-	100.000.000.000	(177.777.778)	288.888.889	301.800.000.000	(301.800.000.000)
Công ty VMM Times City	Công ty con	(40.000.000.000)	40.000.000.000	(456.944.444)	456.944.444	49.200.000.000	(49.200.000.000)
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	(269.000.000.000)	269.000.000.000	(2.306.888.889)	2.306.888.889	-	-
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	(210.000.000.000)	210.000.000.000	(2.409.166.667)	2.409.166.667	-	-
Warburg Pincus	Cổ đông	(43.884.375.000)	-	-	27.016.220.662	-	-

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

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 15 năm 2015, Công ty đã cung cấp các khoản vay cho các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 13%/năm. Đồng thời, Công ty đã đi vay từ các công ty con và các bên liên quan với lãi suất từ 7%/năm đến 16,47%/năm.

Công ty cũng cho các bên liên quan thuê TTTM theo các thỏa thuận hợp đồng có tham chiếu đến theo mức giá niêm yết thông thường.

Trong năm, Công ty không phải trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2014: mức dự phòng bằng không). Việc đánh giá này được thực hiện theo định kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung*	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu khác	-	19.141.293
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phí quản lý và hoa hồng phải thu	10.443.750.893	43.511.390.532
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phí quản lý và hoa hồng phải thu	3.240.146.188	4.855.067.168
Các bên liên quan khác		Phải thu cho thuê bất động sản	-	6.433.029.328
			13.683.897.081	**54.818.628.321**
Trả trước người bán (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước cho mục đích xây dựng	-	439.214.722.720
			-	**439.214.722.720**

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

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung*	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*
Phải thu khác (Thuyết minh số 7)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Chi hộ phải thu	245.656.259	207.940.592
		Lãi vay phải thu	100.282.949.305	150.455.176.487
		Phải thu quản lý dòng tiền tập trung	-	7.220.406.871
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	Chi hộ phải thu	20.041.884	-
		Lãi vay phải thu	23.787.340.479	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Lãi vay phải thu	46.025.917.482	179.362.194.452
		Cổ tức phải thu	33.700.000.000	-
		Chi hộ phải thu	200.000	6.272.133.385
		Phải thu thanh lý khoản đầu tư	-	22.517.893.320
Công ty Suối Hoa	Công ty con	Phải thu khác	-	107.720.000.000
Công ty Metropolis	Công ty con	Lãi vay phải thu	5.586.389	6.870.613.581
		Chi hộ phải thu	-	46.654.520.522
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Chi hộ phải thu	418.783.547	3.272.020.793
		Lãi vay phải thu	-	13.643.757.012
Công ty Trung tâm Văn hóa thể thao Giải trí Hà Nội	Công ty con	Chi hộ phải thu	-	37.928.104.600
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi tiền tạm ứng phải thu	-	95.421.772.985
		Chi hộ phải thu	-	2.342.278.158
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	3.356.715.549	14.690.469.775
			207.843.190.894	**694.579.282.533**
Chi phí trả trước ngắn hạn (Thuyết minh số 10)				
Credit Suisse	Cổ đông	Lãi vay trả trước	5.166.831.300	6.013.829.358
Warburg Pincus	Cổ đông	Lãi vay trả trước	15.500.493.901	18.041.488.075
			20.667.325.201	**24.055.317.433**

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

Các khoản phải thu, trả trước người bán, và chi phí trả trước cho các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung*	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*
Phải trả người bán (Thuyết minh số 16.1)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phí quản lý và các dịch vụ khác phải trả	1.575.258.196	38.235.923.770
Công ty Metropolis	Công ty con	Phải trả do giảm phí quản lý	-	7.631.905.873
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả khác	-	14.074.314.614
Công ty Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	17.725.428.268
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	14.950.138.720
Công ty Vinmec	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	42.734.000	57.153.920
		Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	7.695.600.000
Công ty VinAcademy	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ phải trả	-	1.518.704.177
Các bên liên quan khác	Các công ty cùng tập đoàn	Phải trả khác	50.443.413	1.587.279.091
			1.668.435.609	**103.476.448.433**
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 18)				
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	127.792.130.484	553.497.325.304
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	-	6.039.930.894
Công ty Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bảo vệ phải trả	2.580.000	-
Công ty Quản lý BĐS Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	70.431.827.118
Công ty Vinhomes 2	Công ty cùng Tập đoàn	Phí dịch vụ bán kèm căn hộ phải trả	-	3.844.446.808
Công ty Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	586.250.000
			127.794.710.484	**634.399.780.124**
Phải trả khác (Thuyết minh số 19)				
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	Nhận đặt cọc để chuyển nhượng khoản đầu tư	1.621.970.350.000	-
		Tiền mua cổ phần phải trả	4.490.000.000	
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền	-	27.091.006.073
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền	-	34.437.144.429
Công ty Metropolis	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền	-	10.410.129.877
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền	-	25.495.090.888
Công ty Vin Tây	Công ty con	Phải trả quản lý dòng tiền	-	5.297.288.921
Công ty An Phong	Công ty con	Phải trả do chuyển nhượng cổ phần		165.000.000.000
			1.626.460.350.000	**267.730.660.188**

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

Phải thu về cho vay ngắn hạn:

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	450.000.000.000	7%	Ngày 7 tháng 4 năm 2016
Công ty Riverview Đà Nẵng	Công ty con	50.000.000.000	11%	Ngày 1 tháng 11 năm 2016
Công ty Ngôi sao xanh	Công ty con	384.000.000.000	11%	Ngày 22 tháng 12 năm 2016
Công ty An Phong	Công ty con	60.000.000.000	11%	Ngày 7 tháng 12 năm 2016
		944.000.000.000		

Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	210.000.000.000	7%	Ngày 22 tháng 4 năm 2015
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	894.987.500.000	7%	Ngày 27 tháng 5 năm 2015
Công ty BĐS Viettronics	Công ty con	2.303.130.705.432	13%	Ngày 2 tháng 12 năm 2015
Công ty BĐS Hải Phòng	Công ty con	238.461.370.057	7%	Ngày 19 tháng 2 năm 2015
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	78.662.101.944	7%	Ngày 30 tháng 6 năm 2015
Công ty Metropolis	Công ty con	1.300.000.000	7%	Ngày 30 tháng 6 năm 2015
		3.726.541.677.433		

Phải thu về cho vay dài hạn:

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	1.440.396.634.719	11%	Từ tháng 3 đến tháng 10 năm 2017
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	1.510.000.000.000	11%	Tháng 4 năm 2017
Công ty Metropolis	Công ty con	76.980.555.556	11%	Tháng 11 năm 2017
Công ty Vin Tây	Công ty con	109.000.000.000	11%	Từ tháng 9 đến tháng 10 năm 2017
Công ty Riverview Đà nẵng	Công ty con	31.000.000.000	11%	Từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2017
		5.780.977.190.275		

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

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	2.613.600.000.000	13%	Tháng 1 năm 2019
Công ty Vincom Center Hạ Long	Công ty con	500.000.000.000	13%	Tháng 4 năm 2016
		3.113.600.000.000		

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)*:*

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Công ty Trung tâm Văn hóa thể thao giải trí Hà Nội	Công ty con	45.000.000.000	7%	Ngày 25 tháng 10 năm 2016
		45.000.000.000		

Vay dài hạn (Thuyết minh số 20)*:*

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	4.218.600.000.000	16,47%	Ngày 6 tháng 5 năm 2018
		4.339.941.666.667	9,28%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018
		350.000.000.000	9,28%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018
Credit Suisse	Cổ đông	112.250.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông	336.750.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
		9.357.541.666.667		

Chi tiết các khoản đi vay dài hạn không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm VND*	*Lãi suất %/năm*	*Ngày đáo hạn*
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	1.367.941.666.667	14%	Ngày 8 tháng 11 năm 2018
		4.218.600.000.000	16,46%	Ngày 30 tháng 12 năm 2018
Credit Suisse	Cổ đông	106.875.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
Warburg Pincus	Cổ đông	320.625.000.000	8,75%	Ngày 11 tháng 1 năm 2019
		6.014.041.666.667		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	5.215.248.096	1.086.100.479
TỔNG CỘNG	**5.215.248.096**	**1.086.100.479**

28. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 ước tính là 8 tỷ VND.

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

Công ty hiện đang cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại theo các thỏa thuận thuê hoạt động. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	206.187.410.650	-
Trến 1-5 năm	672.483.926.835	-
Trên 5 năm	396.915.142.515	-
TỔNG CỘNG	**1.275.586.480.000**	**-**

Cam kết thuê hoạt động trong đó Công ty là bên đi thuê

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.880.000.000	-
Trên 1-5 năm	11.520.000.000	-
Trên 5 năm	106.993.990.000	-
TỔNG CỘNG	**121.393.990.000**	**-**

Các cam kết khác

Cam kết liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Theo hợp đồng hợp tác ký ngày 24 tháng 6 năm 2014 giữa Công ty và Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Công ty cam kết chuyển một khoản tiền đặt cọc với giá trị ước tính khoảng 1.099,5 tỷ VND để bảo đảm quyền được độc quyền tham gia hợp tác thực hiện một dự án bất động sản tại thành phố Cần Thơ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, số tiền cam kết còn lại theo thoả thuận này ước tính là 289 tỷ VND.

Cam kết nhận chuyển nhượng vốn góp trong một dự án tiềm năng

Theo thỏa thuận hợp tác giữa Công ty và một đối tác doanh nghiệp tại thành phố Hà Nội, Công ty cam kết nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một công ty sẽ được thành lập với mục đích xây dựng trung tâm thương mại tại quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội sau khi các điều kiện ký kết hợp đồng được hoàn tất.

29. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	(60.304.251)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	(692.497.390)	-
Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	(1.122.677.041.596)	(1.273.713.056.322)
Tổng cộng	**(1.123.429.843.237)**	**(1.273.713.056.322)**
Mã số 21. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	(407.616.026.360)	-
Tiền chi đầu tư vào các dự án bất động sản tiềm năng	(774.313.411.712)	(2.536.941.795.421)
Tổng cộng	**(1.181.929.438.072)**	**(2.536.941.795.421)**
Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền chi đầu tư vào công ty con	(4.561.915.164.551)	(2.455.288.068.372)
Tiền của các công ty được sáp nhập vào Công ty tại ngày sáp nhập	204.962.920.546	-
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các công ty khác	-	(716.500.000.000)
Tổng cộng	**(4.356.952.244.005)**	**(3.171.788.068.372)**
Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con	6.099.600.000	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	605.302.896.515	-
Tiền nhận đặt cọc từ đối tác để nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	1.063.138.127.777
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	4.480.000.000.000
Tổng cộng	**611.402.496.515**	**5.543.138.127.777**

30. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính năm nay do việc áp dụng Thông tư 200 và điều chỉnh sai sót khác, chi tiết như sau:

Bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014:

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Khoản mục*		*Đã được trình bày trước đây*	*Trình bày lại*	*Được trình bày lại*
	Đầu tư tài chính ngắn hạn	(1)	3.726.541.677.433	(3.726.541.677.433)	(**)
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(1)	(*)	3.726.541.677.433	3.726.541.677.433
155	Tài sản ngắn hạn khác	(2)	556.433.769.017	178.528.032.726	734.961.801.743
421	Lỗ luỹ kế	(2)	(515.618.331.707)	178.528.032.726	(337.090.298.981)
215	Phải thu về cho vay dài hạn	(3)	(*)	3.113.600.000.000	3.113.600.000.000
	Đầu tư tài chính dài hạn	(3)	3.113.600.000.000	(3.113.600.000.000)	(**)
261	Chi phí trả trước dài hạn	(4)	34.594.261.221	(20.445.833.333)	14.148.427.888
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(4)	8.314.041.666.667	(20.445.833.333)	8.293.595.833.334
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(5)	7.765.291.921	101.750.000.000	109.515.291.921
268	Tài sản dài hạn khác	(5)	2.559.079.553.500	(101.750.000.000)	2.457.329.553.500
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	(6)	(*)	202.279.245.490	202.279.245.490
	Chi phí phải trả	(6)	202.279.245.490	(202.279.245.490)	(**)

(*) Các chỉ tiêu mới của Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200.

(**) Các chỉ tiêu của Bảng cân đối kế toán không còn được trình bày theo Thông tư 200.

(1) Phân loại lại cho vay ngắn hạn từ đầu tư tài chính ngắn hạn sang phải thu về cho vay ngắn hạn.

(2) Điều chỉnh giảm lỗ lũy kế và tăng tài sản ngắn hạn khác đối với cổ tức ưu đãi cho giai đoạn sau năm 2014.

(3) Phân loại lại cho vay dài hạn từ đầu tư tài chính dài hạn sang phải thu về cho vay dài hạn.

(4) Bù trừ chi phí thu xếp, phát hành khoản vay chi phí trả trước dài hạn vào vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

(5) Phân loại lại tiền đất trả cho dự án An Giang từ tài sản dài hạn khác sang chi phí xây dựng cơ bản dở dang.

(6) Phân loại chi phí lãi vay phải trả từ chi phí phải trả sang chi phí phải trả ngắn hạn.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Khoản mục*		*Đã được trình bày trước đây*	*Trình bày lại*	*Được trình bày lại*
06	Chi phí lãi vay	(7)	1.168.294.667.036	14.563.333.332	1.182.858.000.368
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(7)	245.299.042	(14.563.333.332)	(14.318.034.290)

(7) Phân loại các chi phí thu xếp, phát hành khoản vay từ thay đổi chi phí trả trước sang chi phí lãi vay.

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

Vào ngày 14 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua thêm 2,89% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Riverview Đà Nẵng từ một đối tác doanh nghiệp.

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2016, Công ty đã phát hành 154.491.780 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần cho Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec, một công ty trong cùng Tập đoàn.

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

Nguyễn Thị Kim Ngân	Đoàn Thị Bích Ngọc	Đinh Hồng Minh
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN VINCOM RETAIL
M.S.D.N - 0105850... C.T.C.P
Q. LONG BIÊN - T.P HÀ NỘI

Ngày 30 tháng 3 năm 2016