

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 31 tháng 3 năm 2018



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 3 |
| Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | 6 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 10 - 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ | 12 - 13 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 14 - 90 |
| Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 | 91 - 95 |

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 64 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2018.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|----------------------------|--------------|
| Ông Phạm Nhật Vượng | Chủ tịch |
| Ông Lê Khắc Hiệp | Phó Chủ tịch |
| Bà Phạm Thúy Hằng | Phó Chủ tịch |
| Bà Phạm Thu Hương | Phó Chủ tịch |
| Bà Nguyễn Diệu Linh | Phó Chủ tịch |
| Ông Ling Chung Yee Roy | Thành viên |
| Ông Nguyễn Việt Quang | Thành viên |
| Ông Marc Villiers Townsend | Thành viên |
| Ông Joseph Raymond Gagnon | Thành viên |

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Việt Quang | Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2018 |
| Bà Dương Thị Mai Hoa | Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 25 tháng 2 năm 2018 |
| Bà Mai Hương Nội | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Phạm Văn Khương | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Nguyễn Thị Dịu | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Dương Thị Hoàn | Phó Tổng Giám đốc | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến 25 tháng 2 năm 2018 là Bà Dương Thị Mai Hoa và từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 theo Giấy uỷ quyền số 024/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 19 tháng 4 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP
Ban Giám đốc: 

Mã số thuế: 000171548
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 6 năm 2018



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 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60729565/20192603-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 1 tháng 6 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 95, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

001
Y
OUN
AM
NH
DI
T.P.



Building a better
working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 chưa được kiểm toán hay soát xét.

Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 1 tháng 6 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|---------------------------|----------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 96.804.413.963.610 | 100.246.615.638.617 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 7.547.647.471.744 | 8.141.750.027.686 |
| 111 | 1. Tiền | | 5.342.724.802.085 | 6.182.781.185.541 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 2.204.922.669.659 | 1.958.968.842.145 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 6 | 1.184.473.692.918 | 672.569.770.071 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 6.1 | 32.369.112.000 | 32.369.112.000 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 6.1 | (19.276.072.000) | (19.505.232.000) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | 1.171.380.652.918 | 659.705.890.071 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 28.041.326.092.597 | 27.335.112.175.074 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 6.411.742.974.800 | 5.744.460.450.918 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 12.810.631.293.464 | 8.675.566.825.227 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 5.728.839.828.536 | 7.684.239.828.536 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 3.371.807.621.899 | 5.748.899.913.388 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 10 | (281.695.626.102) | (518.054.842.995) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 49.944.951.289.330 | 56.058.815.191.085 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 50.310.572.458.397 | 56.403.215.413.508 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (365.621.169.067) | (344.400.222.423) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 10.086.015.417.021 | 8.038.368.474.701 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 4.205.971.122.415 | 4.758.744.122.155 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 1.677.385.502.079 | 1.099.347.699.941 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 22 | 196.376.742.149 | 213.678.380.799 |
| 155 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | 13 | 4.006.282.050.378 | 1.966.598.271.806 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 126.833.422.271.009 | 113.545.441.345.980 |
| 210 | i. Các khoản phải thu dài hạn | | 380.472.144.166 | 563.644.449.382 |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 8 | 81.725.938.515 | 269.026.341.080 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 9 | 298.746.205.651 | 294.618.108.302 |
| 220 | ii. Tài sản cố định | | 37.151.260.573.825 | 35.649.944.002.033 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 14 | 36.453.402.074.863 | 34.973.533.341.870 |
| 222 | Nguyên giá | | 42.994.027.375.654 | 40.845.582.676.116 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (6.540.625.300.791) | (5.872.049.334.246) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 15 | 697.858.498.962 | 676.410.660.163 |
| 228 | Nguyên giá | | 1.273.811.663.796 | 1.222.264.361.922 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (575.953.164.834) | (545.853.701.759) |
| 230 | iii. Bất động sản đầu tư | 16 | 20.256.331.696.351 | 18.198.420.908.900 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 23.076.672.648.006 | 20.842.351.193.783 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (2.820.340.951.655) | (2.643.930.284.883) |
| 240 | iv. Tài sản dở dang dài hạn | | 44.325.135.463.597 | 37.492.138.281.596 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 18 | 44.325.135.463.597 | 37.492.138.281.596 |
| 250 | v. Đầu tư tài chính dài hạn | | 5.813.061.509.252 | 6.485.785.915.017 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 19.1 | 2.723.241.736.707 | 2.439.624.600.795 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 19.1 | 1.186.193.290.918 | 2.176.543.861.811 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 19.1 | (50.382.547.589) | (50.382.547.589) |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 19.2 | 1.954.009.029.216 | 1.920.000.000.000 |
| 260 | vi. Tài sản dài hạn khác | | 18.907.160.883.818 | 15.155.507.789.052 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 3.139.697.273.599 | 3.061.950.076.912 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 35.3 | 362.964.055.093 | 337.979.519.507 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | 13 | 10.602.201.863.282 | 7.115.047.177.440 |
| 269 | 4. Lợi thế thương mại | 20 | 4.802.297.691.844 | 4.640.531.015.193 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 223.637.836.234.619 | 213.792.056.984.597 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|--|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 164.171.128.050.630 | 161.235.046.806.942 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 124.907.596.401.023 | 123.624.630.823.022 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 21.1 | 9.786.899.603.565 | 8.245.460.364.882 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 21.2 | 49.715.616.810.735 | 54.822.434.640.779 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 22 | 3.790.515.997.585 | 4.933.105.236.661 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 367.897.446.286 | 674.309.918.834 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 23 | 11.660.130.470.368 | 10.416.596.543.393 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 24 | 1.937.595.539.876 | 1.755.431.476.536 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 25.1 | 23.551.945.518.754 | 24.460.922.418.130 |
| 320 | 8. Vay và nợ ngắn hạn | 26.1 | 23.847.580.092.618 | 18.140.968.057.370 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 27 | 249.414.921.236 | 175.402.166.437 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 39.263.531.649.607 | 37.610.415.983.920 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 24 | 7.032.982.847.021 | 5.535.359.362.778 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 25.2 | 766.052.738.889 | 712.750.848.054 |
| 338 | 3. Vay và nợ dài hạn | 26.2 | 31.320.449.128.443 | 31.219.525.897.044 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 35.3 | 144.046.935.254 | 142.779.876.044 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|------------|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 59.466.708.183.989 | 52.557.010.177.655 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 28.1 | 59.466.708.183.989 | 52.557.010.177.655 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | 28.1 | 26.377.079.540.000 | 26.377.079.540.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 26.377.079.540.000 | 26.377.079.540.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 28.1 | 2.651.165.167.904 | 2.651.165.167.904 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | 28.1 | (2.974.924.074.484) | (2.974.924.074.484) |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 28.1 | 37.845.114.930 | 37.845.114.930 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 28.1 | 7.111.134.214.920 | 5.583.084.564.118 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | | 5.583.084.564.118 | 1.882.422.518.069 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay | | 1.528.049.650.802 | 3.700.662.046.049 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 28.1 | 26.264.408.220.719 | 20.882.759.865.187 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 223.637.836.234.619 | 213.792.056.984.597 |

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hữu Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.1 | 28.452.382.009.388 | 15.166.169.052.429 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 29.1 | (1.538.163.355) | (22.126.485.765) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 29.1 | 28.450.843.846.033 | 15.144.042.566.664 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 30 | (21.664.492.289.743) | (10.022.066.203.422) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 6.786.351.556.290 | 5.121.976.363.242 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 29.3 | 533.313.182.083 | 310.305.472.262 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 31 | (1.051.930.736.246) | (718.046.126.945) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (994.221.722.021) | (746.877.773.186) |
| 24 | 8. Phần lỗ trong công ty liên kết | 19.1 | (17.542.864.088) | (20.719.346.206) |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 32 | (2.213.655.608.065) | (1.975.179.540.846) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 32 | (1.385.429.722.158) | (1.513.731.828.995) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 2.651.105.807.816 | 1.204.604.992.512 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 33 | 99.402.140.715 | 69.536.902.830 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 33 | (96.355.959.329) | (27.541.236.325) |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | 33 | 3.046.181.386 | 41.995.666.505 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 2.654.151.989.202 | 1.246.600.659.017 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35.1 | (1.602.800.329.031) | (660.923.781.938) |
| 52 | 17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 35.3 | (19.140.528.436) | 29.315.525.675 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 1.032.211.131.735 | 614.992.402.754 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 28.1 | 919.455.439.382 | 885.797.816.163 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|-------|---|-------------|--|--|
| 62 | 20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 28.1 | 112.755.692.353 | (270.805.413.409) |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 37 | 374 | 361 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 37 | 374 | 361 |

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Kôi
Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|-----------|--|-------------|--|--|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | 2.654.151.989.202 | 1.246.600.659.017 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | 40 | 1.111.554.360.102 | 935.323.935.419 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (215.367.430.248) | (83.150.091.290) |
| 04 | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái | | 50.631.655.563 | 2.325.386.973 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 40 | (504.053.338.511) | (273.583.923.153) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 31 | 994.221.722.021 | 746.877.773.186 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 4.091.138.958.129 | 2.574.393.740.152 |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | | 1.818.904.268.021 | (171.970.903.559) |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 8.478.800.410.488 | 11.784.601.013.350 |
| 11 | Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | (8.066.766.337.105) | (8.728.492.722.897) |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 485.888.822.057 | (1.105.044.317.509) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (465.035.425.025) | (708.559.542.220) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 22 | (1.147.051.104.343) | (1.300.004.095.616) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 5.195.879.592.222 | 2.344.923.171.701 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác | | (10.869.573.289.632) | (3.760.057.062.551) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 277.996.704.099 | 27.889.840.874 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 40 | (10.552.839.534.172) | (3.314.270.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 40 | 12.882.293.605.020 | 1.030.155.177.580 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về) | 40 | (22.310.939.323.345) | (1.016.330.100.719) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ) | 40 | 1.036.600.493.029 | 3.857.914.178.652 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 457.765.527.818 | 50.528.604.193 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (29.078.695.817.183) | (3.124.169.361.971) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|-------|---|-------------|--|--|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu | | 2.536.000.000.000 | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 26.920.973.049.994 | 6.047.631.203.179 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (6.005.062.630.310) | (1.092.779.919.495) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (163.196.750.665) | (309.112.962.061) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 23.288.713.669.019 | 4.645.738.321.623 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | (594.102.555.942) | 3.866.492.131.353 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 8.141.750.027.686 | 9.833.332.219.401 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5 | 7.547.647.471.744 | 13.699.824.350.754 |

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 1 tháng 6 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 64 được cấp ngày 28 tháng 2 năm 2018.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính của các công ty con trong kỳ được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 là: 350 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 347).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Công ty có 53 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 48 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.

Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động hợp nhất giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường. Mặt khác, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

Phân khúc bán lẻ cung cấp nhiều mặt hàng tiêu dùng khác nhau, bao gồm các mặt hàng dệt may, thực phẩm, điện tử, đồ gia dụng, thiết bị điện tử công nghệ cao và nhiều loại sản phẩm khác. Do đặc thù của từng loại mặt hàng, cũng như ảnh hưởng của khí hậu và thói quen tiêu dùng, mỗi sản phẩm sẽ có giai đoạn cao điểm khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Tập đoàn áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho. Đối với hàng tồn kho khác, Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.7 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Tập đoàn đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau:

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Quyền sử dụng đất có thời hạn | 25 - 48 năm |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 48 năm |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 15 năm |

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.18 Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.20 Người mua trả tiền trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán/chuyển nhượng vốn

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

Trường hợp BCC phân chia lợi nhuận sau thuế:

- ▶ Nếu Tập đoàn được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC, giao dịch này được ghi nhận là thuê tài sản;
- ▶ Nếu lãi/(lỗ) được chia sẽ được xác định dựa trên cơ sở lãi/(lỗ) thực tế phát sinh, Tập đoàn ghi nhận phần doanh thu và chi phí được chia sẽ.

Đối với các trường hợp khác, doanh thu và chi phí được ghi nhận theo các điều khoản và điều kiện cụ thể được quy định trong hợp đồng.

3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Mua Công ty TNHH Đô thị Đại học Berjaya Việt Nam ("Công ty Đô thị Đại học Berjaya"), công ty con mới

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 97,9% cổ phần của Công ty Đô thị Đại học Berjaya từ một đối tác doanh nghiệp và hai cá nhân với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đô thị Đại học Berjaya trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Đô thị Đại học Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Mua Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty Trung tâm Tài chính Berjaya"), công ty con mới

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn 2.009 tỷ VND vào Công ty Trung tâm Tài chính Berjaya. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong Công ty Trung tâm Tài chính Berjaya là 67,5% và Công ty Trung tâm Tài chính Berjaya trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Trung tâm Tài chính Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh*

Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý"), công ty con mới

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinhomes, công ty con của Tập đoàn, đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc sáp nhập Công ty Vinhomes Quản lý vào Công ty Vinhomes.

Theo hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 giữa Công ty Vinhomes và Công ty Vinhomes Quản lý, Công ty Vinhomes đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phiếu với tổng mệnh giá là 3.815 tỷ VND để hoán đổi lấy 381.500.000 cổ phiếu của Công ty Vinhomes Quản lý. Theo đó, vốn chủ sở hữu của Công ty Vinhomes tăng thêm 3.815 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Vinhomes Quản lý tại ngày sáp nhập là đầu tư, xây dựng, kinh doanh và hoạt động môi giới, tư vấn bất động sản. Việc mua Công ty Vinhomes Quản lý là một phần trong chiến lược đầu tư của Tập đoàn nhằm tăng cường chiến lược bán hàng và thực hiện các hoạt động bán hàng của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý"), công ty con mới (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh và tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Vinhomes Quản lý tại ngày mua. Do đó, Tập đoàn áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để hợp nhất công ty này. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của giá phí hợp nhất kinh doanh và tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

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

| Tài sản | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Tiền và tương đương tiền | 436.915.335.232 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 172.130.755.950 |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | 856.634.989.252 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 300.287.774.697 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 6.655.000.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 60.868.234.328 |
| Hàng tồn kho | 2.822.015.033.442 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 74.049.195.945 |
| Tài sản cố định hữu hình | 759.543.604.844 |
| Bất động sản đầu tư | 1.726.913.946.496 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 42.858.004.819 |
| Tài sản dài hạn khác | 64.157.719.301 |
| | <u>13.971.374.594.306</u> |

| Nợ phải trả | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Phải trả người bán ngắn hạn | 732.056.233.243 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 1.535.686.360.613 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 148.347.886.487 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 1.447.722.481.728 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 1.895.303.265.448 |
| Cổ tức phải trả | 934.675.000.000 |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 50.253.617.028 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 3.452.988.257.121 |
| | <u>3.774.341.492.638</u> |

| | |
|---|---------------------------------|
| Tổng tài sản thuần | |
| Cổ đông không kiểm soát | (859.638.232.877) |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20) | 762.504.374.132 |
| | <u>3.677.207.633.893</u> |

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

| | |
|---|---------------------------------|
| Tiền thu về từ công ty con | 436.915.335.232 |
| Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2018 | (772.537.500.000) |
| | <u>(335.622.164.768)</u> |

Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.677 tỷ VND bao gồm giá trị hợp lý được xác định tạm thời của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 18,6% cổ phần trong Công ty Vinhomes Quản lý trước đây, giá phí bằng tiền và giá trị hợp lý được xác định tạm thời của phần tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con bị giảm do giao dịch sáp nhập này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc"), công ty con mới

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Phát Lộc từ hai cá nhân với tổng giá phí là 406,5 tỷ VND và theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Tập đoàn.

Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty Phát Lộc. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

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

Tài sản

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Tiền và tương đương tiền | 9.597.036.150 |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | 56.351.012.773 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 39.600.000 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 90.222.222.222 |
| Bất động sản đầu tư | 141.310.152.586 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12.639.714.775 |
| | 310.159.738.506 |

Nợ phải trả

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Nợ phải trả ngắn hạn | 1.524.600.049 |
| Vay dài hạn | 13.100.000.000 |
| | 14.624.600.049 |

Tổng tài sản thuần

| | |
|---|------------------------|
| Cổ đông không kiểm soát | 22.329.760.915 |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20) | 88.661.500.628 |
| | 406.526.400.000 |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

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

| | |
|---|--------------------------|
| Tiền thu về từ công ty con | 9.597.036.150 |
| Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2018 | (406.526.400.000) |
| | (396.929.363.850) |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 406,5 tỷ VND. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Phát Lộc kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 392 triệu VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Mua Công ty Cổ phần Vinfa ("Công ty Vinfa"), công ty con mới

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 9.000 cổ phiếu của Công ty Vinfa, tương đương với 3% tỷ lệ biểu quyết của Công ty Vinfa. Sau đó, vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty hoàn tất việc góp vốn thêm 443 tỷ VND vào Công ty Vinfa. Theo đó, Công ty Vinfa trở thành công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ biểu quyết là 96,39%.

Hoạt động chính của Công ty Vinfa tại ngày sáp nhập là nghiên cứu, sản xuất và kinh doanh dược phẩm.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

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

| | |
|---|--------------------------|
| Tài sản | |
| Tiền và tương đương tiền | 4.570.055.777 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 455.000.000.000 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 1.005.774.543 |
| | 460.575.830.320 |
| Nợ phải trả | |
| Nợ phải trả khác | 583.377.639 |
| | 459.992.452.681 |
| Tổng tài sản thuần | |
| Cổ đông không kiểm soát | (16.612.452.681) |
| | 443.380.000.000 |
| Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh | |
| Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con | |
| Tiền thu về từ công ty con | 4.570.055.777 |
| Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2018 | (443.380.000.000) |
| | (438.809.944.223) |
| Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua | |

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 443 tỷ VND. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Vinfa kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 4 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast (“Công ty Kinh doanh Vinfast”)

Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 50,5% cổ phần trong Công ty Kinh doanh Vinfast cho một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 60,6 tỷ VND. Do giá phí nhận được bằng với giá trị tài sản thuần đã chuyển nhượng nên giao dịch này không phát sinh lãi/lỗ được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền mặt | 108.889.044.513 | 150.606.565.743 |
| Tiền gửi ngân hàng | 5.204.763.880.724 | 6.005.448.449.742 |
| Tiền đang chuyển | 29.071.876.848 | 26.726.170.056 |
| Các khoản tương đương tiền | <u>2.204.922.669.659</u> | <u>1.958.968.842.145</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>7.547.647.471.744</u> | <u>8.141.750.027.686</u> |

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm).

Trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 879 tỷ VND đang nằm trong các tài khoản phong toả (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 887 tỷ VND) và 166 tỷ VND bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 322 tỷ VND).

Trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn (Thuyết minh số 25).

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

| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Ngoại tệ: | | |
| - Đô la Mỹ | 38.023.403 | 7.590.475 |
| - Đô la Australia | 3.646 | 2.425 |
| - Đô la Singapore | 30 | 56 |
| - Đô la Hồng Kông | - | 50 |
| - Euro | 20.521 | 23.175 |
| - Won Hàn Quốc | 230.000 | 230.000 |
| - Yên Nhật | 239.000 | 57.000 |
| - Baht Thái | - | 7.820 |
| - Bảng Anh | 350 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Đơn vị tính: VND | |
|--|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | | Giá trị hợp lý |
| Cổ phiếu Tổng Công ty Phân bón và Hóa chất Dầu khí | 32.369.112.000 | 13.093.040.000 | (19.276.072.000) | 32.369.112.000 | 12.863.880.000 | (19.505.232.000) |
| TỔNG CỘNG | 32.369.112.000 | 13.093.040.000 | (19.276.072.000) | 32.369.112.000 | 12.863.880.000 | (19.505.232.000) |

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Đơn vị tính: VND |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i) | 1.171.380.652.918 | 1.171.380.652.918 | 659.705.890.071 | 659.705.890.071 | |
| TỔNG CỘNG | 1.171.380.652.918 | 1.171.380.652.918 | 659.705.890.071 | 659.705.890.071 | |

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn bằng VND tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4,5% đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4,5% đến 7,1%/năm).

Số dư đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn (Thuyết minh số 25). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị Tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản | 5.215.737.404.199 | 3.614.086.042.849 |
| Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan | 275.628.822.433 | 344.946.214.307 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 243.903.534.077 | 208.024.680.022 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 207.294.909.292 | 158.360.787.526 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng và các dịch vụ liên quan | 152.081.347.271 | 157.958.584.857 |
| Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư | 136.694.692.439 | 1.118.410.842.439 |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý, môi giới bất động sản và các dịch vụ liên quan | 103.539.294.409 | 73.288.649.997 |
| Phải thu khác | 76.862.970.680 | 69.384.648.921 |
| TỔNG CỘNG | <u>6.411.742.974.800</u> | <u>5.744.460.450.918</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>162.408.189.801</i> | <i>135.043.603.890</i> |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (69.660.406.084) | (67.008.044.384) |
| Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu: | | |
| <i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp</i> | - | <i>100.000.000.000</i> |
| <i>Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác</i> | - | <i>981.716.150.000</i> |

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác. Trong đó, số dư trả trước cho bên liên quan là 1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 92 tỷ VND) (Thuyết minh số 36).

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã trích lập dự phòng cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi trị giá 12 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 12 tỷ VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn: | | |
| Các khoản cho khách hàng và các cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi | 74.999.942.002 | 76.999.942.000 |
| Các khoản cho các đối tác doanh nghiệp và cá nhân vay (i) | 5.653.839.886.534 | 7.607.239.886.536 |
| TỔNG CỘNG | 5.728.839.828.536 | 7.684.239.828.536 |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi | (127.240.478.176) | (127.240.478.176) |
| Dài hạn: | | |
| Các khoản cho khách hàng vay | 23.257.439.663 | 25.257.439.663 |
| Khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (ii) | 133.468.440.854 | 320.768.843.417 |
| <i>Trong đó: các khoản cho khách hàng và cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi</i> | <i>(74.999.942.002)</i> | <i>(76.999.942.000)</i> |
| TỔNG CỘNG | 81.725.938.515 | 269.026.341.080 |

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm :

- ▶ Khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 550 tỷ VND, có thời hạn 1 năm, hưởng lãi suất 8%/năm và không có tài sản đảm bảo;
- ▶ Các khoản cho ba đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 4.500 tỷ VND, có thời hạn 1 năm, hưởng lãi suất 8%/năm và được đảm bảo bằng cổ phiếu của các đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Các khoản cho vay còn lại không có tài sản đảm bảo và hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 11%/năm.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 chủ yếu bao gồm khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay hưởng lãi suất 6,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn: | | |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay | 828.482.981.714 | 974.465.191.355 |
| Phải thu khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i) | 835.000.000.000 | 935.000.000.000 |
| Phải thu từ việc hủy hợp đồng | 132.200.000.000 | 132.200.000.000 |
| Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng | 781.546.771.545 | 440.875.574.562 |
| Phải thu từ việc thu hộ | 347.233.682.719 | 469.792.579.744 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 55.608.675.636 | 38.339.403.403 |
| Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ (ii) | - | 2.185.345.550.269 |
| Phải thu chi phí chi trả hộ cổ đông cũ của công ty con | - | 285.651.049.202 |
| Đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ trả lãi vay | - | 110.646.740.053 |
| Phải thu chi phí giải phóng mặt bằng được hoàn lại | 89.881.191.505 | - |
| Phải thu khác | 301.854.318.780 | 176.583.824.800 |
| TỔNG CỘNG | 3.371.807.621.899 | 5.748.899.913.388 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi | (73.016.141.784) | (312.027.720.377) |
| Dài hạn: | | |
| Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn | 88.469.407.143 | 82.362.006.303 |
| Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ trái phiếu | 120.190.140.000 | 120.190.140.000 |
| Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh | 73.366.827.000 | 73.366.827.000 |
| Phải thu khác | 16.719.831.508 | 18.699.134.999 |
| TỔNG CỘNG | 298.746.205.651 | 294.618.108.302 |

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 là khoản phải thu tiền đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp được bảo đảm bằng cổ phiếu của tổ chức tài chính được nắm giữ bởi đối tác doanh nghiệp đó, và một số cổ đông khác. Khoản tiền này trước đây được đặt cọc cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách mua bất động sản của Tập đoàn và đã được thu hộ bởi một đối tác doanh nghiệp theo các thỏa thuận giữa các công ty trong Tập đoàn và công ty này. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, số dư này đã được căn trừ toàn bộ do đối tác doanh nghiệp này đã được hợp nhất vào Tập đoàn như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

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

Đơn vị tính: VND

| Đối tượng nợ | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Các khoản phải thu quá hạn thanh toán | 177.994.997.376 | 23.539.849.450 | 706.325.250.704 | 315.510.885.885 |
| Các khoản cho vay quá hạn thanh toán | 161.077.828.534 | 33.837.350.358 | 161.077.828.534 | 33.837.350.358 |
| TỔNG CỘNG | 339.072.825.910 | 57.377.199.808 | 867.403.079.238 | 349.348.236.243 |

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

| Đối tượng nợ | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Một đối tác doanh nghiệp | - | - | 384.737.291.675 | 211.710.931.600 |
| Một đối tác doanh nghiệp khác | 87.231.780.861 | 26.169.534.258 | 87.231.780.861 | 26.169.534.256 |

Chi tiết các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám Đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi:

| Đối tượng nợ | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị đã được xử lý | Giá gốc | Giá trị đã được xử lý |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long | 41.098.537.541 | 41.098.537.541 | 41.098.537.541 | 41.098.537.541 |
| Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiễn Nha Trang | 14.452.509.589 | 14.452.509.589 | 14.452.509.589 | 14.452.509.589 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare | 10.468.046.036 | 10.468.046.036 | 10.468.046.036 | 10.468.046.036 |
| Các khoản phải thu khác | 3.468.007.172 | 3.468.007.172 | 3.468.007.172 | 3.468.007.172 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Bất động sản để bán đã hoàn thành | 5.520.938.941.574 | (203.767.712.000) | 3.863.489.205.510 | (130.480.925.010) |
| Bất động sản để bán đang xây dựng | 42.403.669.426.451 | (102.530.557.805) | 49.912.878.755.235 | (105.024.042.158) |
| Nguyên vật liệu | 169.812.059.019 | - | 137.527.038.620 | - |
| Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị, khách sạn và gian hàng chuyên doanh | 2.086.942.069.548 | (32.889.364.740) | 2.326.880.062.920 | (85.505.947.911) |
| Công cụ, dụng cụ | 57.734.451.117 | - | 49.091.010.055 | - |
| Sản phẩm nông nghiệp và hàng tồn kho khác | 71.475.510.688 | (26.433.534.522) | 113.349.341.168 | (23.389.307.344) |
| TỔNG CỘNG | 50.310.572.458.397 | (365.621.169.067) | 56.403.215.413.508 | (344.400.222.423) |

Chi tiết hàng tồn kho và quyền tài sản liên quan được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay được trình bày trong Thuyết minh số 26.

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

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|---|--|--|
| Số đầu kỳ | 344.400.222.423 | 96.995.461.541 |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ | 87.147.752.520 | 141.591.335.733 |
| Cộng: Mua công ty con trong kỳ | 167.570.830.500 | - |
| Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ | (233.497.636.376) | (96.995.461.541) |
| Số cuối kỳ | 365.621.169.067 | 141.591.335.733 |

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|---|--------------------------|---------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 2.393.776.462.019 | 2.752.756.498.957 |
| Trả trước lợi nhuận cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn | 1.061.593.211.632 | 1.103.598.553.390 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính | 478.317.441.051 | 558.615.647.813 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 92.516.677.767 | 182.978.501.038 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 179.767.329.946 | 160.794.920.957 |
| TỔNG CỘNG | 4.205.971.122.415 | 4.758.744.122.155 |
| Dài hạn: | | |
| Chi phí thuê đất trả trước | 1.489.370.123.618 | 1.252.345.408.910 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 1.166.654.432.654 | 1.185.836.974.586 |
| Chi phí trước hoạt động | 135.253.913.408 | 391.898.594.170 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 348.418.803.919 | 231.869.099.246 |
| TỔNG CỘNG | 3.139.697.273.599 | 3.061.950.076.912 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn: | | |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i) | 3.698.354.604.751 | 1.658.670.826.179 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 307.927.445.627 | 307.927.445.627 |
| TỔNG CỘNG | <u>4.006.282.050.378</u> | <u>1.966.598.271.806</u> |
| Dài hạn: | | |
| Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii) | 10.602.201.863.282 | 7.115.047.177.440 |
| TỔNG CỘNG | <u>10.602.201.863.282</u> | <u>7.115.047.177.440</u> |

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc 1.875 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần của công ty con không có tài sản đảm bảo và không hưởng lãi suất;
- ▶ Khoản đặt cọc 1.025 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận nguyên tắc để mua một dự án bất động sản tiềm năng; và
- ▶ Khoản đặt cọc 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận nguyên tắc để mua một dự án bất động sản tiềm năng.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc 1.102 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp hưởng lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng mua bán chi tiết được ký kết và thực hiện giữa Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp này;
- ▶ Khoản đặt cọc 4.500 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng. Khoản đặt cọc này hưởng lãi suất 8,4%/năm trong thời gian đặt cọc và không có tài sản đảm bảo; và
- ▶ Khoản đặt cọc 5.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản tiềm năng. Khoản đặt cọc không hưởng lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa và vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Khác | Tổng cộng |
|---|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 27.104.007.200.402 | 11.134.247.769.686 | 1.151.997.884.807 | 888.508.378.158 | 566.821.443.063 | 40.845.582.676.116 |
| Tăng trong kỳ | 2.127.280.029.176 | 668.430.936.826 | 58.229.354.324 | 77.800.377.864 | 84.276.132.982 | 3.016.016.831.172 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Mua mới | - | 261.997.575.908 | 58.229.354.324 | 77.627.065.789 | 75.916.035.076 | 473.770.031.097 |
| Xây dựng mới | 1.216.436.733.372 | 250.883.385.829 | - | - | - | 1.467.320.119.201 |
| Tăng do mua công ty con | 680.535.604.000 | 73.963.429.374 | - | 173.312.075 | 8.360.097.906 | 763.032.443.355 |
| Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) | 230.307.691.804 | 81.586.545.715 | - | - | - | 311.894.237.519 |
| Giảm trong kỳ | (693.986.294.544) | (160.552.693.854) | (4.575.870.947) | (447.931.899) | (8.009.340.390) | (867.572.131.634) |
| Trong đó: | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (29.928.415.967) | (4.575.870.947) | (447.931.899) | (8.009.340.390) | (42.961.559.203) |
| Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) | (693.986.294.544) | (130.624.277.887) | - | - | - | (824.610.572.431) |
| Số dư cuối kỳ | 28.537.300.935.034 | 11.642.126.012.658 | 1.205.651.368.184 | 965.860.824.123 | 643.088.235.655 | 42.994.027.375.654 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 26.074.365.392 | 152.953.887.605 | 23.553.722.419 | 58.991.570.510 | 34.640.991.903 | 296.214.537.829 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 2.266.815.210.213 | 2.740.264.304.400 | 309.896.381.072 | 289.233.062.936 | 265.840.375.625 | 5.872.049.334.246 |
| Tăng trong kỳ | 288.808.244.726 | 325.105.172.942 | 30.286.105.817 | 30.990.087.985 | 31.498.869.912 | 706.688.481.382 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Khấu hao trong kỳ | 252.661.810.257 | 319.854.585.767 | 30.286.105.817 | 30.990.087.985 | 31.498.869.912 | 665.291.459.738 |
| Phân loại từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) | 36.146.434.469 | 5.250.587.175 | - | - | - | 41.397.021.644 |
| Giảm trong kỳ | (13.401.861.909) | (18.474.981.202) | (3.704.154.525) | (89.855.317) | (2.441.661.884) | (38.112.514.837) |
| Trong đó: | | | | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (10.110.537.254) | (3.704.154.525) | (89.855.317) | (2.441.661.884) | (16.346.208.980) |
| Phân loại sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16) | (13.401.861.909) | (8.364.443.948) | - | - | - | (21.766.305.857) |
| Số dư cuối kỳ | 2.542.221.593.030 | 3.046.894.496.140 | 336.478.332.364 | 320.133.295.604 | 294.897.583.653 | 6.540.625.300.791 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 24.837.191.990.189 | 8.393.983.465.286 | 842.101.503.735 | 599.275.315.222 | 300.981.067.438 | 34.973.533.341.870 |
| Số dư cuối kỳ | 25.995.079.342.004 | 8.595.231.516.518 | 869.173.035.820 | 645.727.528.519 | 348.190.652.002 | 36.453.402.074.863 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất lâu dài | Quyền phân phối | Quyền sử dụng đất có thời hạn | Website thương mại điện tử | Phần mềm máy tính | Tài sản khác | Tổng cộng | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 37.127.969.964 | 52.654.290.006 | 192.715.386.072 | 277.064.910.815 | 623.371.931.527 | 39.329.873.538 | 1.222.264.361.922 | |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - | 51.547.301.874 | - | 51.547.301.874 | |
| Trong đó: | | | | | | | | |
| Mua mới | - | - | - | - | 50.980.310.695 | - | 50.980.310.695 | |
| Tặng khác | - | - | - | - | 566.991.179 | - | 566.991.179 | |
| Số dư cuối kỳ | 37.127.969.964 | 52.654.290.006 | 192.715.386.072 | 277.064.910.815 | 674.919.233.401 | 39.329.873.538 | 1.273.811.663.796 | |
| Trong đó: | | | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 52.654.290.006 | - | 219.027.034.678 | 148.222.596.843 | 2.156.057.702 | 422.059.979.229 | |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | - | 52.654.290.006 | 42.613.030.175 | 244.246.527.292 | 196.092.192.801 | 10.247.661.485 | 545.853.701.759 | |
| Tăng trong kỳ | - | - | 1.669.814.244 | 513.434.054 | 25.309.422.196 | 2.606.792.581 | 30.099.463.075 | |
| Trong đó: | | | | | | | | |
| Hao mòn trong kỳ | - | - | 1.669.814.244 | 513.434.054 | 25.309.422.196 | 2.606.792.581 | 30.099.463.075 | |
| Số dư cuối kỳ | - | 52.654.290.006 | 44.282.844.419 | 244.759.961.346 | 221.401.614.997 | 12.854.454.066 | 575.953.164.834 | |
| Giá trị còn lại: | | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 37.127.969.964 | - | 150.102.355.897 | 32.818.383.523 | 427.279.738.726 | 29.082.212.053 | 676.410.660.163 | |
| Số dư cuối kỳ | 37.127.969.964 | - | 148.432.541.653 | 32.304.949.469 | 453.517.618.404 | 26.475.419.472 | 697.858.498.962 | |

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

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Đơn vị tính: VND | | |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa và vật kiến trúc | |
| | May móc và thiết bị | Tổng cộng | |
| Nguyên giá: | | | |
| Số dư đầu kỳ | 6.602.336.027.251 | 11.228.636.073.190 | 20.842.351.193.783 |
| Tăng trong kỳ | 1.488.986.575.965 | 1.165.199.082.208 | 2.789.432.992.704 |
| Trong đó: | | | |
| Xây dựng mới | - | 91.975.264.547 | 96.598.321.191 |
| Tăng do mua công ty con (Thuyết minh số 4) | 1.434.979.595.577 | 433.244.503.505 | 1.868.224.099.082 |
| Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) | 54.006.980.388 | 639.979.314.156 | 824.610.572.431 |
| Giảm trong kỳ | (144.120.212.467) | (329.404.780.299) | (555.111.538.481) |
| Trong đó: | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | (139.302.029.607) | (103.915.271.355) | (243.217.300.962) |
| Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) | (4.818.182.860) | (225.489.508.944) | (311.894.237.519) |
| Số dư cuối kỳ | 7.947.202.390.749 | 12.064.430.375.099 | 23.076.672.648.006 |
| Giá trị hao mòn: | | | |
| Số dư đầu kỳ | 404.205.213.325 | 1.199.512.041.864 | 2.643.930.284.883 |
| Tăng trong kỳ | 14.198.402.212 | 130.705.361.291 | 219.247.205.694 |
| Trong đó: | | | |
| Khấu hao trong kỳ | 11.136.880.145 | 120.365.021.449 | 197.480.899.837 |
| Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) | 3.061.522.067 | 10.340.339.842 | 21.766.305.857 |
| Giảm trong kỳ | (977.700.282) | (36.608.251.465) | (42.836.538.922) |
| Trong đó: | | | |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (1.439.517.278) | (1.439.517.278) |
| Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14) | (977.700.282) | (35.168.734.187) | (41.397.021.644) |
| Số dư cuối kỳ | 417.425.915.255 | 1.293.609.151.690 | 2.820.340.951.655 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số dư đầu kỳ | 6.198.130.813.926 | 10.029.124.031.326 | 18.198.420.908.900 |
| Số dư cuối kỳ | 7.529.776.475.494 | 10.770.821.223.409 | 20.256.331.696.351 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm tài sản của các trung tâm thương mại do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 29.2.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 287 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017: 291 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 9,10% năm (cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017: 9,49% 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 kỳ của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| Dự án | Đơn vị tính: VND | |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Dự án Khu đô thị Cần Giờ | 12.344.670.543.101 | 12.273.714.689.320 |
| Dự án Vinfast | 3.276.231.783.754 | 685.023.176.672 |
| Dự án Vinhomes Central Park | 2.970.152.088.631 | 2.642.045.375.209 |
| Dự án Vinpearl Nam Hội An | 2.071.982.452.925 | 710.392.064.844 |
| Dự án Vinhomes Metropolis | 1.786.748.512.245 | 1.581.236.366.722 |
| Dự án Khu đô thị Gia Lâm | 1.604.561.947.518 | 1.566.673.525.805 |
| Dự án các khu vui chơi giải trí Vinpearlland | 1.553.472.401.859 | 1.918.864.883.095 |
| Các dự án về nông nghiệp | 1.366.324.775.910 | 1.180.726.564.843 |
| Dự án Vinhomes Galaxy | 1.127.272.704.511 | 1.118.860.549.445 |
| Dự án Kỳ Hòa | 1.117.155.394.592 | - |
| Dự án Vinhomes Melodia | 916.549.237.850 | 869.446.057.339 |
| Dự án Bệnh viện Vinmec | 836.394.129.816 | 646.470.735.470 |
| Dự án Vinhomes Cầu Rào 2 | 800.450.416.147 | 700.172.268.056 |
| Dự án Cổ Loa | 706.507.246.914 | 706.146.938.493 |
| Dự án Vincom Thanh Hóa | 691.674.418.503 | 586.292.767.938 |
| Dự án Vinpearl Quy Nhơn | 678.157.591.079 | 414.924.862.649 |
| Dự án Làng hoa Tiền Phong | 636.620.655.212 | 636.545.018.848 |
| Các dự án khu sân Golf và khu Spa Vinpearl Nha Trang | 624.850.677.769 | 304.514.286.800 |
| Dự án sân golf Cồn Ấu, Cần Thơ | 601.893.615.723 | 601.844.855.723 |
| Dự án Vinhomes Golden River | 577.558.255.981 | 1.321.716.493.173 |
| Dự án Vincom Hùng Vương, Huế | 573.512.273.464 | 477.338.918.308 |
| Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng | 564.074.928.374 | 378.159.192.398 |
| Dự án Vinpearl Phú Quốc | 465.746.204.771 | 171.682.130.746 |
| Dự án Vinhomes Star | 426.501.750.131 | 426.501.750.131 |
| Dự án Vincom Plaza Suối Hoa, Bắc Ninh | 416.951.477.157 | 234.926.380.939 |
| Dự án Vinhomes Skylake | 401.423.347.223 | 428.837.554.802 |
| Dự án Vincom Quảng Bình | 397.221.945.888 | 295.232.966.763 |
| Dự án Cảng hành khách quốc tế | 364.521.196.297 | 364.512.528.297 |
| Dự án Vincom Hà Nam | 301.972.933.997 | 217.685.076.583 |
| Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên | 290.710.979.155 | 296.738.973.259 |
| Dự án Vinhomes Green Bay | 286.634.063.155 | 266.228.592.019 |
| Dự án Làng Vân | 271.117.951.582 | 271.117.951.582 |
| Dự án Vinpearl Beach Front Condotel | 265.527.754.772 | 239.801.405.819 |
| Dự án Hòn Một | 239.376.290.539 | 235.543.778.539 |
| Dự án Vincom Sơn La | 236.769.126.202 | 172.796.852.936 |
| Dự án Vincom Lạng Sơn | 230.219.406.066 | 171.152.826.356 |
| Dự án Vinhomes Riverside - The Harmony | 207.789.948.822 | 247.632.049.160 |
| Dự án Vincom Tây Ninh | 207.579.153.457 | 255.261.897.829 |
| Dự án Khu đô thị Gia Tuệ | 189.838.160.705 | 189.461.963.039 |
| Dự án Công viên Hoa Hạ Long | 171.172.522.922 | 143.865.288.978 |
| Dự án xây dựng chuỗi siêu thị Maximark | 128.746.631.423 | 128.746.631.423 |
| Dự án Vinpearl Cửa Hội | 102.674.015.069 | 90.792.873.500 |
| Dự án Giảng Võ | 74.290.628.324 | 70.871.783.274 |
| Các hạng mục sửa chữa cải tạo chuỗi siêu thị Vinmart và cửa hàng tiện ích Vinmart+ | 56.948.278.562 | 100.471.040.773 |
| Dự án Vinhomes Gardenia | 9.984.483.212 | 38.909.817.094 |
| Dự án Vinpearl Empire Condotel | - | 144.584.162.905 |
| Các dự án khác | 1.154.601.162.288 | 967.672.413.700 |
| TỔNG CỘNG | 44.325.135.463.597 | 37.492.138.281.596 |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, các chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay, các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

19.1 Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Thuyết minh</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đầu tư vào các công ty liên kết | 19.1.1 | 2.723.241.736.707 | 2.439.624.600.795 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 19.1.2 | 1.186.193.290.918 | 2.176.543.861.811 |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | | (50.382.547.589) | (50.382.547.589) |
| TỔNG CỘNG | | <u>3.859.052.480.036</u> | <u>4.565.785.915.017</u> |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | Đầu tư tăng thêm trong năm | Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết | Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2018 |
|---|------------------------------|-------------------------------|---|---|
| Công ty Cổ phần Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") | 2.387.075.724.429 | - | (13.603.486.841) | 2.373.472.237.588 |
| Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội") | 47.788.263.901 | - | (1.123.973.293) | 46.664.290.608 |
| Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam") | 4.760.612.465 | - | 8.002.690 | 4.768.615.155 |
| Công ty Cổ phần Thực ăn chăn nuôi Việt Thắng (i) | - | 301.160.000.000 | (2.823.406.644) | 298.336.593.356 |
| TỔNG CỘNG | 2.439.624.600.795 | 301.160.000.000 | (17.542.864.088) | 2.723.241.736.707 |

(i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 24% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Thực ăn chăn nuôi Việt Thắng từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 301 tỷ VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Thực ăn chăn nuôi Việt Thắng trở thành công ty liên kết của Tập đoàn. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đang quá trình xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của Công ty Cổ phần Thực ăn chăn nuôi Việt Thắng tại ngày mua. Do đó, Tập đoàn đã áp dụng phương pháp kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau:

| STT | Tên công ty | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------|-------------------|---|---|
| 1 | Công ty Giống vật nuôi Hà Nội | 37,63 | 24,18 | Số 77 Lê Hồng Phong, Nguyễn Trãi, Hà Đông, thành phố Hà Nội | Chăn nuôi gia súc |
| 2 | Công ty In sách Việt Nam | 35,00 | 22,86 | Số nhà 22B, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội | Kinh doanh sách và văn hóa phẩm, và văn phòng cho thuê |
| 3 | Công ty Du lịch Phú Quốc | 30,00 | 30,00 | Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang | Cung cấp dịch vụ giải trí và các dịch vụ liên quan khác |
| 4 | Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng | 24,00 | 22,99 | Khu Công nghiệp Sa Đéc, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp | Sản xuất thức ăn chăn nuôi |

| Công ty liên kết | Số cổ phiếu phổ thông | |
|--|--------------------------|---------------------------|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
| Công ty Giống vật nuôi Hà Nội | 677.306 | 677.306 |
| Công ty In sách Việt Nam | 297.500 | 297.500 |
| Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng | 25.087.664 | - |
| Công ty Du lịch Phú Quốc | 225.000.000 | 225.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

19.1.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn của Tập đoàn vào cổ phiếu của các công ty khác tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau:

| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên | 400.000 | 0,99 | 12.400.000.000 | - | 400.000 | 0,99 | 12.400.000.000 | - |
| Tổng Công ty Dệt may Việt Nam | 50.000.000 | 10,00 | 552.395.000.000 | - | 50.000.000 | 10,00 | 552.395.000.000 | - |
| Công ty Liên doanh TNHH Kim Ngọc | (i) | 15,20 | 17.467.729.348 | (9.125.891.479) | (i) | 15,20 | 17.467.729.348 | (9.125.891.479) |
| Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viễn Đông | (i) | 9,62 | 521.071.699.183 | - | (i) | 9,62 | 521.071.699.183 | - |
| Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M | 6.080.000 | 19,00 | 45.469.660.000 | (41.256.656.110) | 6.080.000 | 19,00 | 45.469.660.000 | (41.256.656.110) |
| Công ty Vinhomes Quản lý (ii) | - | - | - | - | 70.875.000 | 18,60 | 1.013.750.570.893 | - |
| Công ty TNHH Cảng Văn Phong | (i) | 15,00 | 13.989.202.387 | - | (i) | 15,00 | 13.989.202.387 | - |
| Công ty Kinh doanh Vinfast (iii) | 1.200.000 | 19,50 | 23.400.000.000 | - | - | - | - | - |
| TOTAL | | | 1.186.193.290.918 | (50.382.547.589) | | | 2.176.543.861.811 | (50.382.547.589) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

- (i) Đây là các công ty trách nhiệm hữu hạn;
- (ii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes Quản lý được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội"), sau đó đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes như được trình bày ở Thuyết minh số 4.
- (iii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã bán 50,5% cổ phần của Công ty Kinh doanh Vinfast cho một cá nhân, làm giảm tỷ lệ biểu quyết xuống còn 19,5%. Do đó, Công ty Kinh doanh Vinfast trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Tập đoàn như được trình bày ở Thuyết minh số 4.

19.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i) | 1.864.009.029.216 | 1.830.000.000.000 |
| Trái phiếu dài hạn (ii) | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 1.954.009.029.216 | 1.920.000.000.000 |

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn từ 13 đến 36 tháng và hưởng lãi suất 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 7,1%/năm);
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 là các khoản đầu tư vào trái phiếu dài hạn phát hành bởi các ngân hàng thương mại với kỳ hạn là 10 năm và được hưởng lãi suất từ 7,57%/năm đến 8%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 7,57% đến 8%/năm)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

| Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con | Nguyên giá | | | Phân bổ lũy kế | | | Giá trị còn lại | | | |
|--|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số dư đầu kỳ | Tăng trong kỳ | Giảm trong kỳ | Số dư cuối kỳ | Số dư đầu kỳ | Giảm trong kỳ | Tăng trong kỳ | Số dư cuối kỳ | Số dư cuối kỳ | |
| Công ty Vinhomes (i) | 2.246.022.053.759 | - | (519.830.544.527) | 1.726.191.509.232 | 1.351.263.989.064 | 47.118.297.383 | (311.155.281.867) | 1.087.227.004.580 | 894.758.084.695 | 638.984.504.652 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV | 567.441.137.177 | - | - | 567.441.137.177 | 347.762.790.504 | 13.274.373.970 | - | 361.037.164.474 | 219.678.346.673 | 206.403.972.703 |
| Công ty Sài Đồng | 2.251.823.291.311 | - | - | 2.251.823.291.311 | 1.031.550.856.474 | 55.276.164.040 | - | 1.086.827.020.514 | 1.220.272.434.837 | 1.164.996.270.797 |
| Công ty Hoàng Gia | 1.232.051.751.391 | - | (180.679.566.787) | 1.051.372.184.604 | 773.618.614.204 | 31.119.500.178 | (118.954.444.429) | 685.783.669.953 | 458.433.137.187 | 365.588.514.651 |
| Công ty Vinpearl Đà Nẵng | 208.586.514.194 | - | - | 208.586.514.194 | 153.623.125.154 | 6.162.271.437 | - | 159.785.396.591 | 54.963.389.040 | 48.801.117.603 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tân Liên Phát (i) | 491.916.707.084 | - | (100.554.508.545) | 391.362.200.539 | 152.057.319.853 | 11.452.126.234 | (26.355.827.711) | 137.153.618.376 | 339.859.387.231 | 254.208.582.163 |
| Công ty Xây dựng Vincom 1 | 20.000.000.000 | - | - | 20.000.000.000 | 8.001.824.817 | 492.700.730 | - | 8.494.525.547 | 11.998.175.163 | 11.505.474.453 |
| Công ty Vincommerce | 320.257.448.101 | - | - | 320.257.448.101 | 111.166.993.691 | 7.977.823.277 | - | 119.144.816.968 | 209.090.454.410 | 201.112.631.133 |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Khánh Gia | 122.531.955.531 | - | - | 122.531.955.531 | 44.302.380.709 | 3.637.072.993 | - | 47.939.453.702 | 78.229.574.822 | 74.592.501.829 |
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Thời trang Dệt may Việt Nam | 16.636.750.950 | - | - | 16.636.750.950 | 5.071.859.489 | 416.537.819 | - | 5.488.397.308 | 11.564.891.461 | 11.148.353.642 |
| Công ty An Phong | 274.117.824.733 | - | - | 274.117.824.733 | 75.964.845.337 | 8.283.456.607 | - | 84.248.301.944 | 198.152.979.396 | 189.869.522.789 |
| Công ty Hoàng Lân | 18.145.207.366 | - | - | 18.145.207.366 | 3.521.335.112 | 466.574.793 | - | 3.987.909.905 | 14.623.872.254 | 14.157.297.461 |
| Công ty Hoa Hồng Vàng | 12.071.639.680 | - | - | 12.071.639.680 | 2.349.182.485 | 310.402.779 | - | 2.659.585.264 | 9.722.457.195 | 9.412.054.416 |
| Công ty Sách Việt Nam | 11.097.192.653 | - | - | 11.097.192.653 | 3.508.776.098 | 273.404.692 | - | 3.782.180.790 | 7.588.416.555 | 7.315.011.863 |
| Công ty Sinh Thái | 322.419.360.569 | - | (73.654.813.948) | 248.764.546.621 | 33.794.568.532 | 6.663.160.451 | (8.345.732.621) | 32.111.996.362 | 288.624.792.037 | 216.652.550.259 |
| Công ty Phú Gia | 34.561.278.264 | - | (7.886.271.417) | 26.675.006.847 | 3.851.686.536 | 713.895.955 | - | 3.619.716.568 | 30.709.591.728 | 23.055.290.279 |
| Công ty Đầu tư Việt Nam | 246.843.055.863 | - | (54.773.909.656) | 192.069.146.207 | 25.876.168.839 | 5.591.417.285 | (6.207.065.764) | 25.260.520.360 | 220.966.887.024 | 166.808.625.847 |
| Công ty Vicentra | 182.145.086.601 | - | (419.161.727) | 181.725.924.874 | 21.277.333.415 | 4.484.033.017 | (52.524.508) | 25.708.841.924 | 160.867.753.186 | 156.017.082.950 |
| Công ty Cảng Nhà Trang | 11.056.322.262 | - | - | 11.056.322.262 | 513.347.426 | 272.397.756 | - | 785.745.182 | 10.542.974.836 | 10.270.577.080 |
| Công ty Lăng hoa Thủy Khuyết | 190.318.750.552 | - | - | 190.318.750.552 | 2.813.362.313 | 4.703.480.209 | - | 7.516.842.522 | 187.505.388.239 | 182.801.908.030 |
| Công ty Phát Lộc (ii) | - | 88.661.500.628 | - | 88.661.500.628 | - | 776.667.950 | - | 776.667.950 | - | 87.884.832.678 |
| Công ty Vinhomes Quận lý (i, ii) | - | 762.504.374.132 | - | 762.504.374.132 | 16.035.036.057 | 4.213.507.188 | - | 4.213.507.188 | 12.378.047.204 | 758.290.866.944 |
| Các công ty con khác | 28.413.083.261 | - | (13.304.334.964) | 15.108.748.297 | 16.035.036.057 | 862.354.471 | (4.228.789.853) | 12.666.600.675 | 12.378.047.204 | 2.440.147.622 |
| TỔNG CỘNG | 8.808.456.411.302 | 851.165.874.760 | (951.103.109.571) | 8.708.519.176.491 | 4.167.925.396.109 | 214.541.621.214 | (476.245.532.676) | 3.906.221.484.647 | 4.640.531.015.193 | 4.802.297.691.944 |

(i) Trong năm 2018, Công ty Vinhomes Quận lý và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát được sáp nhập vào Công ty Nam Hà Nội, sau đó đổi tên thành Công ty Vinhomes như trình bày tại Thuyết minh số 4;

(ii) Đây là các khoản lợi thế thương mại được hình thành từ các giao dịch hợp nhất kinh doanh diễn ra trong kỳ như trình bày tại Thuyết minh số 4;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

21.1 Phải trả người bán

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|--|--------------------------------------|
| | <i>Giá trị (Số có khả năng trả nợ)</i> | |
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Phải trả cho người bán | 9.784.144.856.010 | 8.240.916.817.514 |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36) | 2.754.747.555 | 4.543.547.368 |
| TỔNG CỘNG | 9.786.899.603.565 | 8.245.460.364.882 |

21.2 Người mua trả tiền trước

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| | Người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản | 49.065.913.337.152 |
| Người mua trả trước cho hoạt động tổng thầu xây dựng | 351.552.800.915 | 413.809.440.185 |
| Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn | 197.034.879.741 | 189.563.627.301 |
| Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe | 35.730.090.913 | 31.810.932.023 |
| Người mua trả trước cho hoạt động bán lẻ | 22.220.375.112 | 17.639.165.277 |
| Người mua trả trước cho hoạt động cung cấp dịch vụ giáo dục và hoạt động khác | 43.165.326.902 | 49.711.755.388 |
| TỔNG CỘNG | 49.715.616.810.735 | 54.822.434.640.779 |

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> | <i>Số phát sinh trong kỳ</i> | <i>Số đã nộp trong kỳ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> |
| Phải trả | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 305.328.753.632 | 664.255.872.111 | (870.480.483.609) | 99.104.142.134 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.315.112.162.355 | 1.521.416.157.626 | (1.147.051.104.343) | 1.689.477.215.638 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 91.049.569.323 | 376.455.268.938 | (371.273.457.903) | 96.231.380.358 |
| Tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải nộp | 3.141.781.701.993 | 21.004.335.999 | (1.287.007.487.418) | 1.875.778.550.574 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác | 79.833.049.358 | 187.440.904.393 | (237.349.244.870) | 29.924.708.881 |
| TỔNG CỘNG | 4.933.105.236.661 | 2.770.572.539.067 | (3.913.161.778.143) | 3.790.515.997.585 |
| | | | | |
| Phải thu | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp thừa | 201.854.854.143 | 3.811.901.969 | (13.663.865.850) | 192.002.890.262 |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác | 11.823.526.656 | 3.914.724.183 | (11.364.398.952) | 4.373.851.887 |
| TỔNG CỘNG | 213.678.380.799 | 7.726.626.152 | (25.028.264.802) | 196.376.742.149 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Chi phí lãi vay trích trước | 1.261.008.860.099 | 698.883.319.344 |
| Chi phí xây dựng và phát triển bất động sản trích trước | 7.073.960.535.759 | 6.256.615.957.532 |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao | 2.128.801.631.055 | 2.354.778.538.252 |
| Lợi nhuận cam kết trích trước theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự | 581.627.927.912 | 622.556.069.584 |
| Các khoản chi phí phải trả khác | 614.731.515.543 | 483.762.658.681 |
| TỔNG CỘNG | <u>11.660.130.470.368</u> | <u>10.416.596.543.393</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>4.290.275.348</i> | <i>13.868.302.069</i> |

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Ngắn hạn: | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự | 697.379.158.654 | 609.257.787.507 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ/biệt thự | 428.137.716.871 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục | 301.584.168.812 | 682.776.358.364 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card | 252.571.264.675 | 262.847.850.899 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ du lich, khách sạn và giải trí | 83.688.921.120 | 92.362.235.975 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng | 51.730.846.091 | 16.576.272.128 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác | 122.503.463.653 | 91.610.971.663 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.937.595.539.876</u> | <u>1.755.431.476.536</u> |
| Dài hạn: | | |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự | 5.387.005.101.617 | 5.459.695.246.103 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ/biệt thự | 1.559.432.044.322 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng | 18.268.061.230 | 25.698.532.007 |
| Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác | 68.277.639.852 | 49.965.584.668 |
| TỔNG CỘNG | <u>7.032.982.847.021</u> | <u>5.535.359.362.778</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>66.181.699.488</i> | <i>70.705.898.141</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

25.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản | 16.078.880.921.221 | 17.634.848.595.573 |
| Đặt cọc cho hoạt động đầu tư (i) | 2.637.910.441.466 | 3.273.198.353.531 |
| Các khoản thu hộ phải trả | 1.426.568.005.499 | 1.512.939.781.432 |
| Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng | 1.593.085.419.257 | 1.140.662.807.063 |
| Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.2) | 183.182.966.085 | 184.697.274.921 |
| Phải trả phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư | 136.286.114.690 | 116.720.664.690 |
| Phải trả khách hàng do hủy hợp đồng | 1.544.740.745 | 44.714.739.981 |
| Cổ tức phải trả | 595.150.125.000 | - |
| Phải trả khác | 899.336.784.791 | 553.140.200.939 |
| TỔNG CỘNG | <u>23.551.945.518.754</u> | <u>24.460.922.418.130</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i> | <i>233.797.917.811</i> | <i>299.916.673.750</i> |

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền 586 tỷ VND từ các đối tác doanh nghiệp và cá nhân để mua cổ phần trong các khoản đầu tư được nắm giữ bởi Tập đoàn.
- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền 1.254 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với một số công ty con của Tập đoàn.
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 450 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty để đầu tư một dự án bất động sản; và
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 275 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để mua cổ phần trong một khoản đầu tư dài hạn nắm giữ bởi Tập đoàn.

25.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Các khoản đặt cọc từ khách thuê | 930.849.209.880 | 878.583.397.934 |
| <i>Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.1)</i> | <i>(183.182.966.085)</i> | <i>(184.697.274.921)</i> |
| Các khoản phải trả dài hạn khác | 18.386.495.094 | 18.864.725.041 |
| TỔNG CỘNG | <u>766.052.738.889</u> | <u>712.750.848.054</u> |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ

26.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

| Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Số phát sinh trong kỳ | | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả | 26.2.1 | 3.356.492.983.279 | 3.356.492.983.279 | 559.627.327.760 | (1.087.947.480.149) | 2.828.172.830.890 | 2.828.172.830.890 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 26.2.2 | 7.309.825.539.545 | 7.309.825.539.545 | 996.665.145.343 | - | 8.306.490.684.888 | 8.306.490.684.888 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 26.1.1 | 2.385.649.534.546 | 2.385.649.534.546 | 6.612.263.423.446 | (1.512.096.381.152) | 7.485.816.576.840 | 7.485.816.576.840 |
| Vay ngắn hạn khác | 26.1.2 | 5.089.000.000.000 | 5.089.000.000.000 | 18.514.100.000.000 | (18.376.000.000.000) | 5.227.100.000.000 | 5.227.100.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 18.140.968.057.370 | 18.140.968.057.370 | 26.682.655.896.549 | (20.976.043.861.301) | 23.847.580.092.618 | 23.847.580.092.618 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

26.1.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

| <i>Bên cho vay</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất</i> | <i>Tài sản đảm bảo</i> |
|---|---------------------------------|--------------------------|---|--|------------------------|
| | <i>Ngoại tệ</i> | <i>VND</i> | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 13.684.059 | 385.832.795.822 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018 | 3,8%/năm | (i) |
| | EUR | 635.295.064.179 | Từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 7 năm 2018 | Từ 6,3% đến 7,8%/năm | |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | 348.500 | 9.909.597.500 | Tháng 10 năm 2018 | 3,8%/năm | (iv) |
| | EUR | 201.098 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 8 năm 2018 | 3,5%/năm | |
| | USD | 2.117.155 | Từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 2 năm 2019 | 5%/năm | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | | 644.061.707.463 | Tháng 7 năm 2018 | Từ 7,5% đến 8,1%/năm | |
| | | 675.036.217.628 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 8 năm 2018 | Từ 6,1% đến 6,6%/năm | (iv) |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong | | 599.603.905.195 | Từ tháng 6 năm 2018 đến tháng 8 năm 2018 | 7,3%/năm, Lãi suất cơ sở + biên độ 1%/năm | (ii) |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng | | 701.155.548.239 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 6 năm 2018 | 6,3%/năm | (iii) |
| Ngân hàng Maybank Việt Nam | 16.000.000 | 363.312.000.000 | Tháng 4 năm 2018 | 4,25%/năm | (iv) |
| Ngân hàng Credit Suisse – Chi nhánh Singapore | 150.000.000 | 3.418.811.250.000 | Tháng 8 năm 2018 | LIBOR đối với kỳ hạn 1 tháng + biên độ 3,5% đến 6%/năm | (iii) |
| TỔNG CỘNG | | 7.485.816.576.840 | | | |

- (i) Các khoản vay này bao gồm một khoản vay được đảm bảo bằng tài khoản tiền gửi của một công ty con tại một ngân hàng và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác.
- (ii) Các khoản vay này bao gồm một khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty nắm giữ bởi một công ty con.
- (iii) Các khoản vay này bao gồm các khoản vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con nắm giữ bởi Công ty.
- (iv) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.1 Vay và nợ ngắn hạn (tiếp theo)

26.1.2 Vay và nợ ngắn hạn khác

Số dư vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 gồm:

- ▶ Các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo từ các đối tác doanh nghiệp với tổng số tiền là 5.166 tỷ VND và chịu lãi suất 8%/năm. Các khoản vay này sẽ đáo hạn từ tháng 9 năm 2018 đến tháng 1 năm 2019; và
- ▶ Các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo từ các đối tác cá nhân với tổng số tiền là 61 tỷ VND và chịu lãi suất từ 5% đến 6%/năm. Các khoản vay này sẽ đáo hạn từ tháng 5 năm 2018 đến tháng 2 năm 2019.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VND

| Thuyết minh | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | | Số phát sinh trong kỳ | | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn ngân hàng | 7.914.843.549.165 | 7.914.843.549.165 | 250.030.627.665 | (566.667.327.759) | 7.598.206.849.071 | 7.598.206.849.071 |
| Trái phiếu doanh nghiệp | 23.304.682.347.879 | 23.304.682.347.879 | 1.428.984.241.881 | (1.011.424.310.388) | 23.722.242.279.372 | 23.722.242.279.372 |
| TỔNG CỘNG | 31.219.525.897.044 | 31.219.525.897.044 | 1.679.014.869.546 | (1.578.091.638.147) | 31.320.449.128.443 | 31.320.449.128.443 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**26.2 Vay và nợ dài hạn** (tiếp theo)**26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng**

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

| Bên cho vay | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | Ngày đáo hạn | Lãi suất | Tài sản đảm bảo |
|--|--------------------------|--------------------------|---|---|--------------------|
| | USD | VND | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | | 2.004.841.802.498 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2027 | Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bằng VND + biên độ 3%/năm đến 3,5%/năm; lãi suất 7,8%/năm | (i) |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (1.132.635.330.890) | | | |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | | 641.850.000.000 | Tháng 11 năm 2018 | Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bằng VND + biên độ 3,5%/năm | (ii) |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (641.850.000.000) | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | | 190.192.109.982 | Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 10 năm 2024 | Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bằng VND + biên độ 2%/năm | (iii) |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (28.160.000.000) | | | |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam | | 1.421.097.869.017 | Tháng 1 năm 2021 | Lãi suất cho kỳ đầu tiên là 10%/năm, đối với các kỳ tiếp theo, lãi suất được điều chỉnh bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND + biên độ 3,33%/năm | (iv) |
| Khoản vay hợp vốn | 277.500.000 | 6.168.397.898.464 | Từ tháng 7 năm 2018 đến tháng 7 năm 2021 | LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 5%/năm | (v) |
| <i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả</i> | (45.000.000) | (1.025.527.500.000) | | | |
| TỔNG CỘNG | | 7.598.206.849.071 | | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| <i>Vay dài hạn</i> | | 10.426.379.679.961 | | | |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> | | (2.828.172.830.890) | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

26.2.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này bao gồm quyền sử dụng đất và một số tài sản trên đất đối với một số khu đất của hợp phần Dự án Vinhomes Central Park; một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong khu nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long; hệ thống nhà kính, hệ thống tưới, máy móc thiết bị của dự án nông trường VinEco Hải Phòng, dự án nông trường VinEco Long Thành và một số cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

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

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai là tòa Landmark 81 (ngoại trừ phần căn hộ) và quyền phải thu phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến các căn hộ một số tòa căn hộ khác của dự án Vinhomes Central Park.

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

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang.

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

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác và phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác.

(v) *Khoản vay hợp vốn*

Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited, Maybank International - Chi nhánh Labuan và Taipei Fubon Commercial Bank - Chi nhánh ngân hàng nước ngoài với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của một số công ty con của Tập đoàn.

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Trái phiếu dài hạn phát hành trong nước | 32.028.732.964.260 | 30.614.507.887.424 |
| Trong đó trái phiếu dài hạn đến hạn trả | <u>(8.306.490.684.888)</u> | <u>(7.309.825.539.545)</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>23.722.242.279.372</u> | <u>23.304.682.347.879</u> |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước

| Đơn vị tư vấn phát hành | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày đáo hạn | Đơn vị tính: VND | |
|---|----------------------------|---|--|-----------------|
| | | | Lãi suất | Tài sản đảm bảo |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam | 5.789.093.444.493 | Từ tháng 6 năm 2018 đến tháng 3 năm 2022 | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 3%/năm | (i) |
| <i>Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả</i> | <i>(2.798.804.166.663)</i> | | | |
| Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam | 23.343.777.867.486 | Từ tháng 11 năm 2018 đến tháng 2 năm 2026 | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 3,5% đến 5%/năm; lãi suất từ 7,75%/năm đến 10,5%/năm | (ii) |
| <i>Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả</i> | <i>(2.985.872.365.944)</i> | | | |
| Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 2.296.814.152.281 | Tháng 10 năm 2018 | Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biến độ 3%/năm | (iii) |
| <i>Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả</i> | <i>(2.296.814.152.281)</i> | | | |
| Công ty CP Chứng khoán FPT | 599.047.500.000 | Từ tháng 7 năm 2018 đến tháng 7 năm 2019 | Lãi suất 10%/năm | (iv) |
| <i>Trong đó, trái phiếu phát hành đến hạn trả</i> | <i>(225.000.000.000)</i> | | | |
| TOTAL | 23.722.242.279.372 | | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Trái phiếu dài hạn</i> | <i>32.028.732.964.260</i> | | | |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i> | <i>(8.306.490.684.888)</i> | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

26.2.2 Trái phiếu doanh nghiệp (tiếp theo)

Trái phiếu trong nước (tiếp theo)

- (i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần trung tâm thương mại của dự án Vincom Bà Triệu và trung tâm thương mại Vincom Long Biên; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức, Vincom Plaza Hạ Long. Các TTTM này hiện đang được sở hữu bởi Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con.
- (ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: Toàn bộ dự án "Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland" ngoại trừ khu mô hình chùa Việt thuộc dự án Vinpearl Amusement Park, dự án khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort, một số cổ phiếu của một Công ty con được nắm giữ bởi một công ty con khác, một phần tòa nhà Vincom Đồng Khởi thuộc quyền sở hữu của các công ty con, phần vốn góp của Công ty trong một Công ty con; bảo lãnh thanh toán bởi một Quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á thông qua thoả thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con.
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị của dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas và dự án Vinpearl Premium Golf Land.
- (iv) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này là một số cổ phiếu của một Công ty con được nắm giữ bởi Công ty.

27. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Dự phòng chi phí bảo hành | 249.414.921.236 | 175.402.166.437 |
| TỔNG CỘNG | 249.414.921.236 | 175.402.166.437 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| Đơn vị tính: VND | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (i) | Tổng cộng |
|---|-----------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--|---------------------------|
| Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | 26.377.079.540.000 | 2.504.959.737.448 | (2.974.924.074.484) | 32.845.114.930 | 942.345.253.453 | 18.384.089.333.236 | 45.266.394.904.583 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 885.797.816.163 | (270.805.413.409) | 614.992.402.754 |
| - Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu | - | - | - | - | (1.925.385.015.909) | (776.489.984.091) | (2.701.875.000.000) |
| - Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu không mất kiểm soát | - | 89.107.386.272 | - | - | (92.573.892.186) | 3.466.505.914 | - |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2017 | 26.377.079.540.000 | 2.594.067.123.720 | (2.974.924.074.484) | 32.845.114.930 | (189.815.838.479) | 17.340.260.441.650 | 43.179.512.307.337 |
| Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | | | | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 26.377.079.540.000 | 2.651.165.167.904 | (2.974.924.074.484) | 37.845.114.930 | 5.583.084.564.118 | 20.882.759.865.187 | 52.557.010.177.655 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 919.455.439.382 | 112.755.692.353 | 1.032.211.131.735 |
| - Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | 2.536.000.000.000 | 2.536.000.000.000 |
| - Mua công ty con mới | - | - | - | - | - | 4.131.353.202.157 | 4.131.353.202.157 |
| - Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu | - | - | - | - | 823.405.320.473 | (939.217.320.473) | (115.812.000.000) |
| - Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con hiện hữu không mất kiểm soát | - | - | - | - | (214.811.109.053) | (260.046.467.840) | (474.857.576.893) |
| - Chuyển nhượng công ty con | - | - | - | - | - | (36.000.000.000) | (36.000.000.000) |
| - Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát (*) | - | - | - | - | - | (163.196.750.665) | (163.196.750.665) |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 | 26.377.079.540.000 | 2.651.165.167.904 | (2.974.924.074.484) | 37.845.114.930 | 7.111.134.214.920 | 26.264.408.220.719 | 59.466.708.183.989 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(i) Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 bao gồm khoản vốn góp trị giá 3.235 tỷ VND từ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Công ty Continental Pacific") vào Công ty Vinpearl, công ty con, theo các thỏa thuận ký giữa Công ty Vinpearl và một số công ty khác với Công ty Continental Pacific vào ngày 8 tháng 12 năm 2016. Công ty Vinpearl đã phát hành các cổ phần ưu đãi và cổ phần phổ thông cho Công ty Continental Pacific. Cổ phần ưu đãi nắm giữ bởi Công ty Continental Pacific là cổ phần ưu đãi cổ tức và hưởng một số quyền ưu đãi. Theo các điều khoản của Hợp đồng thế chấp vốn góp ký giữa Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Vinpearl, các công ty con khác, và Công ty Continental Pacific ngày 12 tháng 12 năm 2016, 308.983.560 cổ phần vốn góp của Công ty Hoàng Gia và Công ty Cổ phần Vinpearl trong Công ty Vincom Retail đang được dùng làm tài sản đảm bảo để bảo lãnh cho việc Công ty Cổ phần Vinpearl thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên của Công ty và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific.

28.2. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---------------------------|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Vốn đã góp | | |
| Số đầu kỳ | 26.377.079.540.000 | 26.377.079.540.000 |
| Tăng vốn trong kỳ | - | - |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | - | - |
| Cổ phiếu thưởng | - | - |
| Số cuối kỳ | 26.377.079.540.000 | 26.377.079.540.000 |

28.3. Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 2.637.707.954 | 2.637.707.954 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 2.637.707.954 | 2.637.707.954 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>2.637.707.954</i> | <i>2.637.707.954</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 2.456.818.742 | 2.456.818.742 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>2.456.818.742</i> | <i>2.456.818.742</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 180.889.212 | 180.889.212 |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>180.889.212</i> | <i>180.889.212</i> |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> | <i>-</i> | <i>-</i> |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

28.4. Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ như sau:

- ▶ Công ty Vinpearl, một công ty con, nắm giữ 90.039.008 cổ phiếu;
- ▶ Công ty Vincommerce, một công ty con, nắm giữ 78.976.963 cổ phiếu; và
- ▶ Công ty Xavinco, một công ty con, nắm giữ 11.873.241 cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, 2.825.600 cổ phiếu quỹ của Công ty do Công ty Vincommerce nắm giữ được sử dụng để đảm bảo cho một khoản vay ngân hàng của một công ty con khác trong Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Tổng doanh thu | 28.452.382.009.388 | 15.166.169.052.429 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 19.998.204.263.964 | 9.667.956.891.575 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 1.284.967.567.977 | 1.040.300.777.036 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 1.838.431.443.015 | 1.215.869.248.601 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 556.086.882.490 | 303.134.807.450 |
| Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác | 4.124.171.559.565 | 2.617.651.261.703 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | 338.355.689.442 | 226.025.957.889 |
| Doanh thu khác | 312.164.602.935 | 95.230.108.175 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (1.538.163.355) | (22.126.485.765) |
| Doanh thu thuần | 28.450.843.846.033 | 15.144.042.566.664 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 19.998.204.263.964 | 9.667.956.891.575 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 1.284.967.567.977 | 1.040.300.777.036 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 1.836.922.432.456 | 1.215.869.248.601 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 556.086.882.490 | 303.134.807.450 |
| Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác | 4.124.141.809.689 | 2.595.524.775.938 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | 338.355.689.442 | 226.025.957.889 |
| Doanh thu khác | 312.165.200.015 | 95.230.108.175 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu đối với bên khác | 28.247.950.129.080 | 15.083.739.772.787 |
| Doanh thu đối với bên liên quan | 202.893.716.953 | 60.302.793.877 |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 1.284.967.567.977 | 1.040.300.777.036 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 611.411.607.565 | 457.755.194.076 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc | 287.356.470.831 | 210.678.944.971 |
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con | - | 89.118.370.935 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 3.584.012.549 | 1.178.128.907 |
| Chiết khấu thanh toán | 8.887.015.061 | 3.841.737.470 |
| Thu nhập từ cổ tức | 232.118.226.172 | 120.000.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 1.367.457.470 | 5.368.289.979 |
| TỔNG CỘNG | 533.313.182.083 | 310.305.472.262 |

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 14.074.317.812.181 | 5.482.725.529.726 |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan | 611.411.607.565 | 457.755.194.076 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | 2.030.653.808.647 | 1.182.681.242.999 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | 607.849.141.647 | 261.649.689.785 |
| Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác | 3.713.907.755.757 | 2.392.871.549.021 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | 294.966.992.456 | 168.702.796.489 |
| Giá vốn khác | 331.385.171.490 | 75.680.201.326 |
| TỔNG CỘNG | 21.664.492.289.743 | 10.022.066.203.422 |

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong kỳ) | 994.221.722.021 | 746.877.773.186 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 54.215.668.112 | 3.503.515.880 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (229.160.000) | (38.908.909.545) |
| Chi phí tài chính khác | 3.722.506.113 | 6.573.747.424 |
| TỔNG CỘNG | 1.051.930.736.246 | 718.046.126.945 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí nhân viên bán hàng | 546.954.399.745 | 442.991.628.302 |
| - Chi phí vật liệu và công cụ dụng cụ | 56.864.576.939 | 39.083.247.966 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 143.576.588.302 | 223.486.041.464 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.422.949.492.301 | 1.202.720.431.352 |
| - Chi phí bán hàng khác | 43.310.550.778 | 66.898.191.762 |
| | 2.213.655.608.065 | 1.975.179.540.846 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 587.090.871.160 | 350.975.360.375 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại | 305.726.444.453 | 364.864.367.728 |
| - (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng | (235.470.465.997) | 26.630.972.421 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 532.005.762.171 | 288.013.155.681 |
| - Chi phí hỗ trợ và từ thiện | 61.473.166.661 | 411.629.987.909 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 134.603.943.710 | 71.617.984.881 |
| | 1.385.429.722.158 | 1.513.731.828.995 |
| TỔNG CỘNG | 3.599.085.330.223 | 3.488.911.369.841 |

33. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Thu nhập khác | 99.402.140.715 | 69.536.902.830 |
| Tiền phạt thu được | 46.635.538.864 | 38.494.595.594 |
| Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 22.453.174.412 | 4.926.140.203 |
| Thu nhập khác | 30.313.427.439 | 26.116.167.033 |
| Chi phí khác | 96.355.959.329 | 27.541.236.325 |
| Các khoản phạt | 62.593.292.327 | 7.910.817.966 |
| Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 12.849.604.220 | 10.540.186.750 |
| Chi phí khác | 20.913.062.782 | 9.090.231.609 |
| LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN | 3.046.181.386 | 41.995.666.505 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 597.227.979.069 | 445.717.926.828 |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 8.734.042.151.967 | 3.631.832.134.679 |
| Chi phí nhân công | 1.912.327.778.928 | 1.400.600.491.225 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 1.111.554.360.102 | 935.323.935.419 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.600.838.792.200 | 1.977.850.986.579 |
| Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính) | 334.051.435.354 | 897.835.622.431 |
| TỔNG CỘNG | <u>16.290.042.497.620</u> | <u>9.289.161.097.161</u> |

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Các hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch và các dịch vụ khác không phải hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty Du lịch Phú Quốc áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty Vinmec, Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động giáo dục), Công ty Hòn Một, Công ty Hòn Tre, Công ty Cam Ranh và Công ty Vinfast áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Công ty VinEco, Công ty VinEco Tam Đảo, Công ty VinEco Đồng Nai, Công ty VinEco Sagri và Công ty Vạn Phát áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho các hoạt động nông nghiệp; và
- ▶ Công ty Vinpearl JSC áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% đối với các hoạt động và các dịch vụ khác không phải hoạt động chuyển nhượng bất động sản (chi nhánh Vinpearlland Nha Trang). Chi nhánh Vinpearlland Phú Quốc được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu đối với các dự án đầu tư tại chi nhánh Phú Quốc, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|---------------------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 1.602.800.329.031 | 660.923.781.938 |
| Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 19.140.528.436 | (29.315.525.675) |
| TỔNG CỘNG | 1.621.940.857.467 | 631.608.256.263 |

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

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|---|---|---|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 2.654.151.989.202 | 1.246.600.659.017 |
| Thuế tính theo thuế suất của Công ty | 530.830.397.840 | 249.320.131.803 |
| Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con | (1.616.205.414) | (19.434.422.879) |
| Lỗi của các công ty con | 297.575.555.243 | 295.909.909.921 |
| Phân bổ chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tài sản thuần khi mua nhóm tài sản, công ty con và phân bổ chênh lệch từ đánh giá lại giá trị tài sản trong các giao dịch hợp nhất kinh doanh | 492.004.909.556 | 52.458.709.607 |
| Chi phí từ thiện | 11.939.429.674 | 82.889.287.176 |
| Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 42.908.324.243 | 57.442.123.475 |
| Ảnh hưởng các giao dịch vốn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 86.260.435.500 | (50.476.285.941) |
| Điều chỉnh ưu đãi thuế TNDN | - | (5.313.797.375) |
| Phần lỗ trong công ty liên kết | 3.508.572.818 | 4.143.869.241 |
| Thu nhập từ cổ tức | (46.423.645.234) | (24.000.000) |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư vào công ty con | (57.190.504.915) | - |
| Các khoản khác | (39.798.151.779) | (37.805.212.738) |
| Lỗi năm trước chuyển sang | (3.756.096.810) | (60.711.035.840) |
| Lỗi từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ | 291.985.860.050 | 84.722.700.956 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu/(thừa) kỳ trước | 13.711.976.695 | (21.513.721.143) |
| Chi phí thuế TNDN ước tính trong kỳ | 1.621.940.857.467 | 631.608.256.263 |

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ | | Đơn vị tính: VND | |
|--|--|---------------------------|--|--|
| | Ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 |
| | | | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn | 215.274.810.890 | 215.536.458.853 | (261.647.963) | (5.626.957.324) |
| Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong kỳ | 41.191.455.468 | 38.401.679.446 | 2.789.776.022 | 9.281.896.832 |
| Chênh lệch từ cổ phiếu quỹ nắm giữ bởi công ty con | 31.835.173.424 | 31.835.173.424 | - | - |
| Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con | 31.721.967.914 | 31.956.609.277 | (234.641.363) | 130.855.983 |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con | 42.858.004.818 | - | - | - |
| Chênh lệch khác | 82.642.579 | 20.249.598.507 | (20.166.955.928) | 25.313.372.737 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | | |
| Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con | (8.504.942.248) | (8.559.812.843) | 54.870.595 | - |
| Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Mọt | (7.340.996.808) | (8.029.215.258) | 688.218.450 | 688.218.450 |
| Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả khi mua công ty con | (111.532.399.119) | (112.428.833.514) | 896.434.401 | 106.159.850 |
| Các khoản khác | (16.668.597.079) | (13.762.014.429) | (2.906.582.650) | (578.020.853) |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần | 218.917.119.839 | 195.199.643.463 | | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | | | (19.140.528.436) | 29.315.525.675 |
| <i>Trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ:</i> | | | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 362.964.055.093 | 337.979.519.507 | | |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (144.046.935.254) | (142.779.876.044) | | |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần | 218.917.119.839 | 195.199.643.463 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 16.962 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 16.962 tỷ VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Cho giai đoạn tài | Cho giai đoạn tài |
|--|--|--|---|---|
| | | | chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 VND | chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 VND |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam | Cùng chủ sở hữu | Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | 13.060.457.968 | 9.339.388.627 |
| | | Thu tiền từ bán hàng và cung cấp dịch vụ | (21.548.691.312) | (20.236.770.796) |
| | | Phải trả phí thuê văn phòng và dịch vụ khác | (20.968.392.764) | (9.263.449.000) |
| | | Trả tiền phí thuê văn phòng và dịch vụ khác | 21.469.316.292 | 10.284.249.000 |
| Quý Thiện Tâm | Cùng chủ sở hữu | Chi phí từ thiện | - | (348.750.000.000) |
| | | Phải trả khoản thu chi hộ (Nhận tiền từ)/chuyển tiền cho Quý Thiện Tâm | (19.255.159.668) (121.382.084.246) | (15.556.000.000) 420.000.000.000 |
| | | Phải thu dịch vụ khám chữa bệnh | 160.784.199.743 | 3.069.364.774 |
| | | Thu tiền dịch vụ khám chữa bệnh | (127.337.528.684) | - |
| | | Phải thu từ bán hàng | 8.749.365.805 | - |
| | | Phải thu dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng | - | 22.030.851.480 |
| Công ty Du lịch Phú Quốc | Công ty liên kết | Phải trả thuế giá trị gia tăng được miễn trừ | (233.797.917.811) | (216.835.051.333) |
| | | Phải thu dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng | 17.508.225.901 | 26.141.086.234 |
| Công ty Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành | Công ty liên kết (đến ngày 3 tháng 4 năm 2017) | Phải trả hàng hóa và dịch vụ đã nhận | - | (37.903.938.139) |
| | | Lãi phải thu | - | 30.342.891.665 |
| Cá nhân khác | Các thành viên quản lý chủ chốt | Phân bổ doanh thu phí quản lý biệt thự | 2.791.467.536 | 2.791.467.536 |
| | | Phải trả chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự | (8.177.611.628) | (8.177.611.628) |
| | | Trả tiền chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự | 3.887.336.280 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

36. 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 kỳ, Tập đoàn đã cung cấp/sử dụng hàng hóa và dịch vụ cho/từ các bên liên quan theo mức giá bán cho bên thứ ba.

Trong kỳ, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2017: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018 VND</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i> |
|---|--------------------|---------------------------------|---|--|
| <i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i> (Thuyết minh số 7.1) | | | | |
| Quý Thiện Tâm | Cùng chủ sở hữu | Phải thu chi phí xây dựng | 6.826.882.318 | 6.826.900.348 |
| | | Chi phí khám chữa bệnh phải thu | 149.192.279.328 | 120.536.856.638 |
| | | Phải thu từ bán hàng hóa | 194.701.553 | 1.601.706.296 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam hữu | Cùng chủ sở hữu | Phải thu từ bán hàng hóa | 6.194.326.602 | 6.078.140.608 |
| | | | 162.408.189.801 | 135.043.603.890 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018 VND</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i> |
|--|--------------------|------------------------------------|---|--|
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2) | | | | |
| Quý Thiện Tâm | Cùng chủ sở hữu | Ứng trước chi phí từ thiện | 1.066.579.317 | 92.448.663.563 |
| | | | 1.066.579.317 | 92.448.663.563 |
| Phải trả người bán (Thuyết minh số 21.1) | | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam | Cùng chủ sở hữu | Phải trả cung cấp hàng hóa dịch vụ | 2.754.747.555 | 4.543.547.368 |
| | | | 2.754.747.555 | 4.543.547.368 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018 VND</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND</i> |
|---|---|--|---|--|
| Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 23) | | | | |
| Cá nhân khác | Thành viên quản lý chủ chốt | Chi phí lợi nhuận cam kết chia sẻ cho chủ biệt thự | 4.290.275.348 | 13.868.302.069 |
| | | | 4.290.275.348 | 13.868.302.069 |
| Doanh thu chưa thực hiện (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Cá nhân khác | Thành viên quản lý chủ chốt | Doanh thu chưa thực hiện | 66.181.699.488 | 70.705.898.141 |
| | | | 66.181.699.488 | 70.705.898.141 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25.1) | | | | |
| Công ty Du lịch Phú Quốc | Công ty liên kết (từ ngày 22 tháng 12 năm 2016) | Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 233.797.917.811 | 299.916.673.750 |
| | | | 233.797.917.811 | 299.916.673.750 |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Lương và thưởng | 5.110.730.374 | 2.560.839.231 |
| TỔNG CỘNG | 5.110.730.374 | 2.560.839.231 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 919.455.439.382 | 885.797.816.163 |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm | 919.455.439.382 | 885.797.816.163 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.456.818.742 | 2.456.818.742 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 2.456.818.742 | 2.456.818.742 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 374 | 361 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 374 | 361 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 ước tính là 14.101 tỷ VND.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa UBND thành phố Thanh Hóa và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 của dự án BT là 496 tỷ VND.

Các cam kết liên quan đến chi phí sử dụng đất

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2018/HĐBT ký ngày 21 tháng 4 năm 2018 giữa Sở Giao thông vận tải Hà Nội – cơ quan Nhà nước được UBND Thành phố Hà Nội ủy quyền làm đại diện và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 của dự án xây dựng tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở là 8.333 tỷ VND.

Tổng số tiền sử dụng đất và tiền thuê đất phải trả của dự án Vinhomes Riverside – The Harmony là 9.548 tỷ VND. Số tiền này có thể được đối trừ với chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí đầu tư của dự án BT.

Tổng số tiền sử dụng đất phải trả của dự án Imperia Hải Phòng là 1.242 tỷ VND. Số tiền này có thể được cân trừ với chi phí giải phóng mặt bằng của dự án.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đến 1 năm | 2.663.635.030.062 | 2.704.061.603.249 |
| Trên 1 đến 5 năm | 5.166.572.321.462 | 5.322.504.911.686 |
| Trên 5 năm | 5.049.228.304.597 | 5.208.872.721.592 |
| TỔNG CỘNG | <u>12.879.435.656.121</u> | <u>13.235.439.236.527</u> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| | <i>Ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i> |
| Đến 1 năm | 647.504.682.455 | 647.834.849.856 |
| Trên 1 đến 5 năm | 1.869.163.221.600 | 1.985.016.686.139 |
| Trên 5 năm | 5.696.572.133.490 | 5.744.585.973.599 |
| TỔNG CỘNG | <u>8.213.240.037.545</u> | <u>8.377.437.509.594</u> |

Các cam kết khác

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

Theo thỏa thuận hợp tác ký ngày 20 tháng 4 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần Xavinco và một đối tác doanh nghiệp về việc phát triển một dự án bất động sản, Công ty Cổ phần Xavinco đồng ý cho đối tác doanh nghiệp này vay để góp vốn vào Công ty Xalivico với số tiền là 130 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản cam kết còn lại trong thỏa thuận là 130 tỷ VND.

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

Theo hợp đồng mua bán cổ phần nhà đầu tư chiến lược ký giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam ngày 13 tháng 3 năm 2015, Công ty cam kết huy động 100% vốn để thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia theo đúng quy hoạch đã phê duyệt.

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

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

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty An Phong (trước đây là công ty con, đã sáp nhập vào công ty Vincom Retail Miền Nam vào ngày 3 tháng 4 năm 2017)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ và căn hộ khách sạn

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án Vinpearl Phú Quốc Resort, Vinpearl Phú Quốc Resort & Golf, Vinpearl Phú Quốc Ocean Resort & Villas, Vinpearl Phú Quốc Paradise Resort & Villas, Vinpearl Riverfront Condotel Đà Nẵng các dự án của Công ty Vinpearl. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

- (i) 8%/năm đến 13,33%/năm tính trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng; và
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các biệt thự và căn hộ khách sạn này cho các bên thứ ba.

Công ty Vinhomes và Công ty Vicentra cũng cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê lại cho khách hàng mua căn hộ tại tòa Park 12 dự án Vinhomes Times City, tòa Landmark Plus của dự án Vinhomes Central Park, các tòa Aqua và tòa Luxury 6 của dự án Vinhomes Golden River. Theo đó, trong vòng 2 năm đầu (đối với các tòa của Công ty Vinhomes) và trong vòng 1 năm đầu (đối với các tòa của Công ty Vicentra) kể từ ngày bàn giao, khách hàng được đảm bảo nhận 9,09%/năm (đối với tòa Park 12) và 10%/năm (đối với tòa Landmark Plus, tòa Aqua và tòa Luxury 6) tính trên giá chuyển nhượng căn hộ.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho một khoản trái phiếu của Công ty Du Lịch Phú Quốc, công ty liên kết của Tập đoàn

Theo Hợp đồng Đại lý Quản lý tài sản bảo đảm trái phiếu, Tập đoàn đang sử dụng một nhóm các dự án bất động sản và dự án khác mà Tập đoàn được hưởng phần lớn quyền và lợi ích liên quan để thế chấp cho một khoản trái phiếu nắm giữ bởi Công ty Du lịch Phú Quốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng đặt cọc của Công ty Phát Lộc

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty Phát Lộc và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Phát Lộc cam kết mua lại một dự án bất động sản tiềm năng từ đối tác doanh nghiệp này với tổng giá phí là 139 tỷ VND. Hợp đồng sẽ được thực hiện khi các điều kiện tiên quyết liên quan tới các thủ tục pháp lý của dự án được hoàn tất như được nêu ra trong hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng là 76 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng hợp tác kinh doanh cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND, khoản cam kết còn lại mà Công ty Hoàng Gia phải chi trả theo Hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 là 782 tỷ VND. Dự án này sẽ bắt đầu xây dựng trong vòng 2 năm, tính từ ngày Công ty Hoàng Gia nhận được mặt bằng từ bên đối tác. Theo thỏa thuận này, sau khi dự án hoàn thành, Công ty Hoàng Gia sẽ được quyền quản lý và vận hành một phần tài sản của dự án.

Cam kết theo thỏa thuận chuyển nhượng dự án của Công ty Vinhomes

Theo thỏa thuận chuyển nhượng dự án ngày 28 tháng 2 năm 2018 giữa Công ty Vinhomes và một đối tác doanh nghiệp, Công ty Vinhomes cam kết mua lại một dự án tiềm năng từ đối tác doanh nghiệp này với tổng giá phí là 1.760 tỷ VND. Thỏa thuận sẽ được thực hiện khi các điều kiện tiên quyết liên quan tới các thủ tục pháp lý và tiến độ của dự án này được hoàn tất như được nêu ra trong thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản cam kết còn lại theo thỏa thuận là 735 tỷ VND.

Cam kết theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty VinEco

Vào tháng 1 năm 2018, Công ty VinEco ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với một đối tác doanh nghiệp để mua lại 40% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng với tổng giá phí là 501 tỷ VND. Hợp đồng sẽ được thực hiện khi các điều kiện tiên quyết liên quan tới các thủ tục pháp lý được hoàn tất như được nêu ra trong hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2018, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng là 200 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày như sau:

| | Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bán lẻ | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng |
|---|---------------------------------------|--|--|---|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Đơn vị tính: VND | | | | | | | | |
| Doanh thu thuần | | | | | | | | | |
| Doanh thu thuần cho bên thứ ba | 9.998.204.263.964 | 1.284.967.567.977 | 1.836.922.432.456 | 555.086.882.490 | 338.355.689.442 | 4.124.141.809.689 | 312.165.200.015 | - | 28.450.843.846.033 |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1) | - | 443.988.047.746 | 152.439.684.792 | 6.541.535.891 | - | 461.299.911.675 | 1.606.411.530.625 | (2.670.680.710.729) | - |
| Tổng doanh thu thuần | 9.998.204.263.964 | 1.728.955.615.723 | 1.989.362.117.248 | 562.628.418.381 | 338.355.689.442 | 4.585.441.721.364 | 1.918.576.730.640 | (2.670.680.710.729) | 28.450.843.846.033 |
| Kết quả hoạt động kinh doanh | | | | | | | | | |
| Khấu hao và hao mòn Phần được chia từ lỗ của công ty liên kết | 190.507.163.876 | 228.896.801.741 | 338.595.885.235 | 127.443.754.422 | 17.006.729.485 | 193.516.330.317 | 15.587.695.026 | - | 1.111.554.360.102 |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2) | 4.717.630.985.408 | 418.116.001.858 | (642.302.069.773) | (326.537.941.124) | (18.946.380.262) | (958.540.756.089) | (192.722.838.114) | (342.545.012.702) | 2.654.151.989.202 |
| Tài sản | | | | | | | | | |
| Đầu tư vào công ty liên kết | - | - | 2.373.472.237.588 | - | - | 4.768.615.155 | 345.000.863.964 | - | 2.723.241.736.707 |
| Chi phí vốn tăng trong năm | 2.433.568.614.131 | 3.325.005.410.655 | 564.086.750.970 | 392.942.390.964 | 330.192.806.767 | 95.782.473.461 | 1.812.842.392.109 | - | 8.954.420.839.057 |
| Tổng tài sản (3) | 1.0.914.689.403.995 | 35.010.823.608.190 | 28.299.710.381.530 | 6.207.109.890.536 | 1.381.461.939.014 | 12.209.979.497.463 | 11.378.658.346.291 | 18.235.403.167.600 | 223.637.836.234.619 |
| Tổng nợ phải trả (4) | 83.272.334.316.907 | 1.247.514.866.527 | 10.371.032.761.303 | 750.964.543.095 | 401.753.118.322 | 2.353.780.130.069 | 4.243.117.382.597 | 61.530.660.931.810 | 164.171.128.050.630 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|---------------------------------|
| Doanh thu tài chính | 533.313.182.083 |
| Chi phí tài chính | (1.051.930.736.246) |
| Thu nhập khác | 99.402.140.715 |
| Chi phí khác | (96.355.959.329) |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng của khoản cho vay và lãi vay phải thu | 173.026.360.075 |
| Tổng cộng | <u>(342.545.012.702)</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|----------------------------------|
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 1.184.473.692.918 |
| Phải thu về chuyển nhượng khoản đầu tư | 136.694.692.439 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 5.728.839.828.536 |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác | 828.482.981.714 |
| Thuế GTGT được khấu trừ thu hộ phải thu | 67.344.959.167 |
| Dự phòng về cho vay khó đòi | (127.240.478.176) |
| Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi | (68.057.104.392) |
| Các khoản đặt cọc về chuyển nhượng khoản đầu tư | 1.875.000.000.000 |
| Chi phí lãi vay trả trước | 33.407.255 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước | 478.317.441.051 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 1.677.385.502.079 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 196.376.742.149 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 81.725.938.515 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 5.813.061.509.252 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 362.964.055.093 |
| Tổng cộng | <u>18.235.403.167.600</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|----------------------------------|
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 3.790.515.997.585 |
| Chi phí lãi vay trích trước | 1.261.008.860.099 |
| Các khoản nhận đặt cọc về chuyển nhượng khoản đầu tư | 933.262.000.000 |
| Phải trả từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 233.797.917.811 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 23.847.580.092.618 |
| Vay và nợ dài hạn | 31.320.449.128.443 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 144.046.935.254 |
| Tổng cộng | <u>61.530.660.931.810</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 và một số tài sản và công nợ của bộ phận cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày như sau:

| | Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản | Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan | Kinh doanh dịch vụ bán lẻ | Hoạt động kinh doanh khác | Điều chỉnh và loại trừ | Tổng cộng |
|---|---------------------------------------|--|--|---|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Doanh thu thuần | | | | | | | | | |
| Doanh thu thuần cho bên thứ ba | 9.667.956.891.575 | 1.040.300.777.036 | 1.215.869.248.601 | 303.134.807.450 | 226.025.957.889 | 2.595.524.775.938 | 95.230.108.175 | - | 15.144.042.566.664 |
| Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1) | - | 296.636.321.237 | 140.310.848.157 | 19.563.461.396 | - | 248.787.646.692 | 874.578.203.742 | (1.579.876.481.224) | - |
| Tổng doanh thu thuần | 9.667.956.891.575 | 1.336.937.098.273 | 1.356.180.096.758 | 322.698.268.846 | 226.025.957.889 | 2.844.312.422.630 | 969.808.311.917 | (1.579.876.481.224) | 15.144.042.566.664 |
| Kết quả hoạt động | | | | | | | | | |
| Kinh doanh | 258.414.989.236 | 162.068.814.215 | 179.826.426.421 | 87.728.267.916 | 3.54.027.588 | 232.808.236.581 | 11.303.173.461 | - | 935.323.935.418 |
| Khấu hao và hao mòn | | | | | | | | | |
| Phần được chia từ kết | | | (20.903.810.058) | | | 62.311.260 | 122.152.592 | | (20.719.346.206) |
| lãi của công ty liên | | | | | | | | | |
| Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2) | 2.558.066.741.176 | 487.566.342.268 | (197.818.734.307) | (124.881.961.899) | 17.389.866.962 | (963.698.448.750) | (137.747.185.834) | (392.375.960.595) | 1.246.600.659.017 |
| Tài sản | | | | | | | | | |
| Đầu tư vào công ty liên kết | - | - | 1.326.655.016.785 | - | - | 47.716.415.984 | 875.875.477.969 | - | 2.250.246.910.738 |
| Chi phí vốn tăng trong kỳ | 4.189.478.408.607 | 1.426.382.769.848 | 508.244.632.059 | 128.412.555.372 | 686.789.389 | 296.260.233.568 | 202.790.054.233 | - | 6.752.255.443.076 |
| Tổng tài sản (3) | 106.327.939.676.691 | 30.782.116.932.496 | 25.917.258.854.065 | 4.184.624.722.154 | 80.960.998.701 | 5.760.975.217.612 | 4.641.440.018.826 | 9.943.925.998.696 | 187.659.242.419.241 |
| Tổng nợ phải trả (4) | 77.200.275.995.744 | 2.391.910.769.790 | 14.185.950.785.046 | 247.683.941.056 | 230.072.974.469 | 2.068.094.031.544 | 1.999.069.699.207 | 46.156.679.925.853 | 144.479.730.112.709 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|---------------------------------|
| Doanh thu tài chính | 310.305.472.262 |
| Chi phí tài chính | (718.046.126.945) |
| Thu nhập khác | 69.536.902.830 |
| Chi phí khác | (27.541.236.325) |
| Chi phí dự phòng của khoản cho vay và lãi vay phải thu | (26.630.972.421) |
| Tổng cộng | <u>(392.375.960.599)</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|--|---------------------------------|
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 196.569.832.758 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 1.538.014.447.592 |
| Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc, phải thu khác | 771.805.183.588 |
| Dự phòng về cho vay khó đòi | (24.923.365.960) |
| Dự phòng phải thu về lãi cho vay khó đòi | (3.203.880.000) |
| Chi phí lãi vay trả trước | 45.141.308.506 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước | 498.649.303.769 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 1.216.043.880.744 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 93.592.787.750 |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 1.151.326.442.901 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 4.113.628.113.518 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 347.281.943.530 |
| Tổng cộng | <u>9.943.925.998.696</u> |

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

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> |
|---|----------------------------------|
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 1.003.103.059.159 |
| Chi phí lãi vay trích trước | 1.325.387.961.100 |
| Thuế GTGT được khấu trừ thu hộ phải trả | 75.905.993.040 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 6.798.126.803.914 |
| Vay và nợ dài hạn | 36.596.558.999.790 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 357.597.108.850 |
| Tổng cộng | <u>46.156.679.925.853</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

39. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

40. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|---|---|
| | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017</i> |
| Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) | | |
| Khấu hao và hao mòn | 897.012.738.888 | 648.113.318.040 |
| Phân bổ lợi thế thương mại (Thuyết minh số 20) | 214.541.621.214 | 287.210.617.379 |
| Tổng cộng | 1.111.554.360.102 | 935.323.935.419 |
| Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư | | |
| (Lãi)/lỗ thuần từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 33) | (9.603.570.192) | 5.614.046.547 |
| Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác | 7.482.064.596 | (89.118.370.935) |
| Phần lỗ từ công ty liên kết (Thuyết minh số 19.1.1) | 17.542.864.088 | 20.719.346.206 |
| Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 29.3) | (519.474.697.003) | (210.798.944.971) |
| Tổng cộng | (504.053.338.511) | (273.583.923.153) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: VND

| | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018 | Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2017 |
|---|---|---|
| Mã số 23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | |
| Tiền chi cho hoạt động cho vay | (10.132.600.000.000) | (3.198.270.000.000) |
| Tiền gửi có kỳ hạn | (420.239.534.172) | (116.000.000.000) |
| Tổng cộng | (10.552.839.534.172) | (3.314.270.000.000) |
| Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | |
| Tiền thu từ hoạt động cho vay | 12.882.293.605.020 | 615.370.724.773 |
| Rút tiền gửi có kỳ hạn | - | 414.784.452.807 |
| Tổng cộng | 12.882.293.605.020 | 1.030.155.177.580 |
| Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | |
| Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua) | (14.649.154.683.345) | - |
| Tiền chi mua thêm cổ phần của công ty con hiện hữu | - | (201.875.000.000) |
| Tiền tạm ứng/đặt cọc mua công ty con | (2.899.500.000.000) | (30.000.000.000) |
| Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác | (301.160.000.000) | (784.455.100.719) |
| Tiền tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh | (3.500.000.000.000) | - |
| Hoàn tiền đặt cọc mua khoản đầu tư | (961.124.640.000) | - |
| Tổng cộng | (22.310.939.323.345) | (1.016.330.100.719) |
| 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, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con | 57.850.493.029 | 116.270.412.380 |
| Thu hồi tiền đặt cọc mua cổ phần | 818.750.000.000 | 2.200.000.000.000 |
| Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con | 60.000.000.000 | 1.501.258.000.000 |
| Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản | 100.000.000.000 | 40.385.766.272 |
| Tổng cộng | 1.036.600.493.029 | 3.857.914.178.652 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Mễ Trì, một công ty con, đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-METRI JSC về việc sáp nhập Công ty Mễ Trì vào Công ty Vinhomes, một công ty con khác trong Tập đoàn.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Vincommerce, một công ty con, đã thông qua Nghị quyết số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINCOMMERCE về việc chuyển nhượng 153.850.000 cổ phần trong Công ty Vinhomes cho một đối tác doanh nghiệp. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Vinhomes giảm xuống còn 73,78%.

Vào ngày 19 tháng 4 năm 2018, theo Quyết định số 19/2018/QĐ-HĐQT-VINGROUP, Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ ("Công ty Thiên Niên Kỳ") được tách ra từ Công ty Thời Đại, một công ty con, với vốn điều lệ 1.000 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thiên Niên Kỳ trở thành một công ty con mới của Tập đoàn.

Vào ngày 26 tháng 4 năm 2018, Công ty Vinfast, một công ty con, đã nhận khoản vay 400.000.000 đô la Mỹ từ Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore và các tổ chức tài chính khác. Khoản vay mới có thời hạn 5 năm, chịu lãi suất thả nổi và được đảm bảo bởi cổ phiếu của một công ty con khác. Tháng 4 năm 2018, Công ty Vinfast cũng đã thanh toán khoản vay 150.000.000 đô la Mỹ cho Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore.

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes đã đặt cọc thêm 4.000 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp cho mục đích phát triển một dự án bất động sản tiềm năng.

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 96,47% cổ phần của một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.700 tỷ VND. Tại ngày mua, đối tác doanh nghiệp này là công ty mẹ của hai công ty khác. Theo đó, ba công ty này trở thành các công ty con của Tập đoàn.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp với một đối tác doanh nghiệp để nhận chuyển nhượng 32,5% vốn điều lệ trong Công ty TTTC Berjaya với tổng giá trị chuyển nhượng là 884 tỷ VND. Hợp đồng chuyển nhượng sẽ được thực hiện khi các điều kiện tiên quyết trong hợp đồng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc cùng ngày

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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



Văn Thị Hải Hà
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

Ngày 1 tháng 6 năm 2018

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018

| STT | Tên công ty | Tên viết tắt | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|--------------------------------|----------------------|-------------------|---|--|
| 1 | Công ty Cổ phần Vincom Retail | Công ty Vincom Retail | 58,87 | 56,93 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 2 | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam | Công ty Vincom Retail Miền Nam | 100,00 | 56,93 | Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 3 | Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc | Công ty Vincom Retail Miền Bắc | 100,00 | 56,93 | Số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội | Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 4 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa | Công ty Suối Hoa | 97,83 | 55,70 | Km1 + 200 Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 5 | Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại | Công ty Thời Đại | 100,00 | 100,00 | Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Cho thuê mặt bằng bán lẻ |
| 6 | Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vingroup | Công ty Xây dựng Vingroup | 100,00 | 100,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia | Công ty Hoàng Gia | 97,85 | 81,57 | Số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 8 | Công ty Cổ phần Vinhomes | Công ty Vinhomes | 79,52 | 76,00 | Số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018 (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tên viết tắt | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|-----------------------------|----------------------|-------------------|---|---|
| 9 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng | Công ty Sài Đồng | 94,00 | 94,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 10 | Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco | Công ty Xavinco | 96,44 | 96,25 | Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 11 | Công ty TNHH Xalivico | Công ty Xalivico | 74,00 | 71,23 | Số 233 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội ⁽¹⁾ | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 12 | Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam | Công ty Triển lãm Việt Nam | 83,32 | 83,32 | Số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam | Công ty Ngôi Sao Phương Nam | 100,00 | 99,65 | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 14 | Công ty Cổ phần Phát triển thể thao và giải trí Mễ Trì | Công ty Mễ Trì | 100,00 | 76,00 | Số 7 Đạ Lộ Thăng Long, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 15 | Công ty TNHH Metropolis Hà Nội | Công ty Metropolis Hà Nội | 100,00 | 76,00 | Lô đất HH Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 16 | Công ty Cổ phần sách Việt Nam | Công ty Sách Việt Nam | 65,33 | 65,33 | Số 44 Tráng Tiên, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội | Xuất bản và kinh doanh sách |
| 17 | Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cán Giờ | Công ty Cán Giờ | 99,05 | 75,27 | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 18 | Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Thương Mại thành phố Hồ Chí Minh | Công ty Vicentra | 100,00 | 99,76 | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 19 | Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm | Công ty Công viên Trung tâm | 100,00 | 94,00 | P900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 20 | Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái | Công ty Sinh Thái | 100,00 | 76,20 | Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018 (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tên viết tắt | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|---|-------------------------|----------------------|-------------------|---|--|
| 21 | Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm | Công ty Đô thị Gia Lâm | 85,00 | 64,77 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 22 | Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia | Công ty Phú Gia | 98,00 | 74,68 | Số 63 Hàng Gà, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 23 | Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam | Công ty Đầu tư Việt Nam | 70,00 | 53,43 | Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 24 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long | Công ty BĐS Thăng Long | 63,00 | 63,00 | Số 13 Hai Bà Trưng, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 25 | Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Phúc Đồng | Công ty Nhà Phúc Đồng | 98,00 | 98,00 | Tầng 1, Sảnh A tòa E3, Khu nhà ở xã hội Ecohome1, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 26 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land | Công ty Prime Land | 100,00 | 77,28 | Thôn Yên Nhân, xã Tiên Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 27 | Công ty Cổ phần Vinpearl | Công ty Vinpearl | 100,00 | 99,99 | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 28 | Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long | Công ty Tây Tăng Long | 90,00 | 68,40 | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 29 | Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh | Công ty Cam Ranh | 90,00 | 89,99 | Số 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 30 | Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một | Công ty Hòn Một | 83,63 | 83,62 | Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |
| 31 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre | Công ty Hòn Tre | 90,00 | 89,99 | Số 42/2 Đồng Nai, phường Phước Hải, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018 (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tên viết tắt | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|----------------------------|----------------------|-------------------|---|--|
| 32 | Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang | Công ty Cảng Nha Trang | 85,55 | 85,53 | Số 5 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa | Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi |
| 33 | Công ty TNHH Lăng Hoa Thủy Khuê | Công ty Lăng Hoa Thủy Khuê | 69,99 | 69,98 | Số 14 Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 34 | Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce | Công ty Vincommerce | 64,26 | 64,26 | Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh |
| 35 | Công ty Cổ phần Kinh doanh và Dịch vụ Vinpro | Công ty Vinpro | 64,26 | 64,26 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông |
| 36 | Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec | Công ty Vinmec | 100,00 | 100,00 | Số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội | Cung cấp các dịch vụ bệnh viện |
| 37 | Công ty TNHH MTV Vinschool | Công ty Vinschool | 100,00 | 100,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Cung cấp dịch vụ giáo dục |
| 38 | Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy | Công ty VinAcademy | 100,00 | 99,64 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Cung cấp dịch vụ giáo dục |
| 39 | Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom | Công ty Bảo vệ Vincom | 100,00 | 100,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Kinh doanh dịch vụ bảo vệ |
| 40 | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco | Công ty VinEco | 100,00 | 95,80 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1) | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |
| 41 | Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo | Công ty VinEco Tam Đảo | 89,02 | 85,29 | Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |
| 42 | Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai-VinEco | Công ty VinEco Đồng Nai | 77,50 | 74,25 | Kim 13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |
| 43 | Công ty TNHH Nông nghiệp VINECO SAGRI | Công ty VinEco Sagri | 64,00 | 61,31 | Số 38 Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TP Hồ Chí Minh | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2018 (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | Tên viết tắt | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Trụ sở chính | Hoạt động chính |
|-----|--|---------------------------|----------------------|-------------------|--|---|
| 44 | Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vingroup | Công ty Vingroup Service | 100,00 | 99,64 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Cung cấp các dịch vụ Công nghệ thông tin, kỹ thuật, vệ sinh, cảnh quan môi trường, vận chuyển |
| 45 | Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát | Công ty Vạn Phát | 90,00 | 86,22 | Thôn Đương K'Si, xã Đa Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp |
| 46 | Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast | Công ty Vinfast | 100,00 | 100,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Sản xuất xe có động cơ |
| 47 | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương Mại Phát Lộc | Công ty Phát Lộc | 100,00 | 79,97 | Số 127 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 48 | Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam | Công ty ĐTDH Berjaya | 97,90 | 74,40 | Tầng 20A, Tòa nhà Đồng Khởi Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 49 | Công ty TNHH Trung Tâm Tài Chính Việt Nam Berjaya | Công ty TTTC Berjaya | 67,50 | 51,29 | Tầng 6, Tòa nhà Trung tâm Tài chính Bảo Việt, Số 233 Đồng Khởi, phường Bến Nghé, quận 1, TP Hồ Chí Minh | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 50 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Làng Ván | Công ty Vinpearl Làng Ván | 100,00 | 76,66 | Số 7 Trường Sa, Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 51 | Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn | Công ty Vinpearl Quy Nhơn | 100,00 | 100,00 | Số 12 Nguyễn Xuân Ôn, phường Nguyễn Văn Cừ, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 52 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội | Công ty Nam Hà Nội | 100,00 | 100,00 | Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside ⁽¹⁾ | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản |
| 53 | Công ty Cổ phần Vinfa | Công ty Vinfa | 96,39 | 96,39 | Số 166, 221 Khương Trung, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. | Bán lẻ thuốc |

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

About EY

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

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

© 2018 Ernst & Young Vietnam Limited.
All Rights Reserved.

ey.com
