

22



BẢN SAO

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018

ANG VIE



Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018



Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty

**Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số**

4200456848

ngày 26 tháng 7 năm 2006

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần và lần điều chỉnh gần nhất là Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ngày 14 tháng 1 năm 2019. Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp.

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Hương Nội
Bà Mai Thu Thủy
Ông Đặng Thanh Thủy

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Võ Thị Phương Thảo
Ông Đặng Thanh Thủy
Ông Phạm Khắc Duẩn

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 5 tháng 5 năm 2018)

Trụ sở đăng ký

Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang
Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 65 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm 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; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2019



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Vinpearl**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 65.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này 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, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất cho năm 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 4 năm 2018.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-00086-19-1



Trần Anh Quân

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0306-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Đoàn Thanh Toàn

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 3073-2019-007-1

Quyền số SC178

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019 Ngày: 28-03-2019



PHÓ CHỦ TỊCH

Áu Thị Lan

Công ty Cổ phần Vinpearl

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		13.190.855.773.608	10.673.976.254.601
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.796.761.287.968	1.495.773.143.246
Tiền	111		661.524.442.464	1.214.226.482.517
Các khoản tương đương tiền	112		1.135.236.845.504	281.546.660.729
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.496.245.985.398	2.465.429.952.758
Chứng khoán kinh doanh	121	6(a)	2.442.469.380.000	2.442.469.380.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6(b)	53.776.605.398	22.960.572.758
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.449.845.944.054	1.744.840.255.078
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	912.476.605.419	638.314.593.387
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	566.107.853.600	441.011.193.722
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	5.105.000.000.000	33.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	866.653.047.059	633.052.456.656
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(637.988.687)	(637.988.687)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		246.426.663	-
Hàng tồn kho	140	11	813.021.949.538	3.401.455.691.221
Tài sản ngắn hạn khác	150		634.980.606.650	1.566.477.212.298
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16(a)	309.341.208.395	978.618.308.924
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		322.820.437.362	457.088.886.491
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20(a)	2.818.960.893	130.732.366.883
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	37.650.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		32.008.511.739.092	22.243.164.293.940
Các khoản phải thu dài hạn	210		6.550.285.744	3.904.407.864
Phải thu dài hạn khác	216		6.550.285.744	3.904.407.864
Tài sản cố định	220		18.841.002.291.094	12.749.694.188.572
Tài sản cố định hữu hình	221	12	18.631.904.879.103	12.639.788.733.439
Nguyên giá	222		21.578.491.986.087	14.368.803.897.797
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.946.587.106.984)	(1.729.015.164.358)
Tài sản cố định vô hình	227	13	209.097.411.991	109.905.455.133
Nguyên giá	228		276.321.758.613	143.360.016.627
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(67.224.346.622)	(33.454.561.494)
Bất động sản đầu tư	230	14	816.258.104.016	272.966.719.391
Nguyên giá	231		852.291.599.119	283.978.466.000
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(36.033.495.103)	(11.011.746.609)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.992.382.653.886	4.763.261.878.277
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.992.382.653.886	4.763.261.878.277
Đầu tư tài chính dài hạn	250		9.199.923.063.844	4.047.077.774.944
Đầu tư vào công ty con	251	6(c)	662.506.663.844	873.536.174.944
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	6(c)	2.250.000.000.000	2.250.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6(c)	6.257.416.400.000	923.541.600.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6(b)	30.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.152.395.340.508	406.259.324.892
Chi phí trả trước dài hạn	261	16(b)	1.140.376.269.484	401.607.101.062
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	12.019.071.024	4.652.223.830
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		45.199.367.512.700	32.917.140.548.541

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

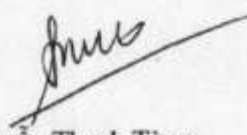
Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		30.332.894.501.970	18.568.283.034.996
Nợ ngắn hạn	310		8.224.495.541.925	14.720.904.013.732
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.651.790.144.447	2.360.518.885.516
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	937.564.664.852	4.058.190.214.197
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20(b)	174.947.037.281	30.894.237.174
Phải trả người lao động	314		750.083.565	16.901.861.041
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	2.242.788.220.157	1.391.387.958.767
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22(a)	678.113.543.743	348.535.436.563
Phải trả ngắn hạn khác	319	23(a)	2.488.346.047.880	3.016.665.442.457
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	24(a)	50.000.000.000	3.497.609.978.017
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		195.800.000	200.000.000
Nợ dài hạn	330		22.108.398.960.045	3.847.379.021.264
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22(b)	3.327.101.169.520	2.738.616.734.799
Phải trả dài hạn khác	337	23(b)	635.817.257.069	499.133.071.207
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	24(b)	18.140.485.145.234	601.600.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	17	-	8.029.215.258
Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.995.388.222	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		14.866.473.010.730	14.348.857.513.545
Vốn chủ sở hữu	410	25	14.866.473.010.730	14.348.857.513.545
Vốn cổ phần	411	26	7.500.000.000.000	6.980.521.310.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.421.595.880.000	5.902.117.190.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		1.078.404.120.000	1.078.404.120.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		6.655.589.987.093	6.655.589.987.093
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.994.494.000	10.994.494.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		699.888.529.637	701.751.722.452
- LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		349.762.817.179	502.328.107.957
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		350.125.712.458	199.423.614.495
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		45.199.367.512.700	32.917.140.548.541

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	14.048.543.546.802	8.731.757.708.380
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	42.747.307.528	10.101.289.478
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	29	14.005.796.239.274	8.721.656.418.902
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	12.532.751.711.137	9.334.665.296.878
Lợi nhuận/(lỗ) gộp (20 = 10 - 11)	20		1.473.044.528.137	(613.008.877.976)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	2.552.850.231.776	3.176.386.702.187
Chi phí tài chính	22	32	1.086.752.963.829	486.708.689.496
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23		935.018.291.169	334.044.243.306
Chi phí bán hàng	25	33	714.764.009.314	910.884.264.194
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	1.807.132.518.184	905.788.916.572
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		417.245.268.586	259.995.953.949
Thu nhập khác	31	35	320.463.369.957	98.661.369.537
Chi phí khác	32	36	97.123.683.676	19.154.346.878
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		223.339.686.281	79.507.022.659
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		640.584.954.867	339.502.976.608
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	303.646.026.351	144.528.057.917
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	38	(13.186.783.942)	(4.448.695.804)
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		350.125.712.458	199.423.614.495

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(Phương pháp gián tiếp)****Mẫu B 03 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		640.584.954.867	339.502.976.608
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.392.687.977.900	579.616.671.213
Các khoản dự phòng	03		4.995.388.222	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		126.203.408.886	15.635.234.528
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2.772.314.219.756)	(3.118.800.006.779)
Chi phí đi vay	06		935.018.291.169	339.220.995.858
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		327.175.801.288	(1.844.824.128.572)
Biến động các khoản phải thu	09		(291.207.026.704)	6.291.105.948.940
Biến động hàng tồn kho	10		2.588.433.741.683	571.204.255.628
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(1.018.498.997.394)	(414.553.983.458)
Biến động chi phí trả trước	12		(16.887.108.367)	(304.601.592.209)
			1.589.016.410.506	4.298.330.500.329
Chi phí đi vay đã trả	14		(735.070.475.210)	(306.351.057.174)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(62.838.531.131)	(351.797.482.728)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.200.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		791.103.204.165	3.640.181.960.427

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

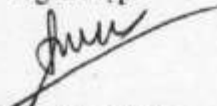
Mẫu B 03 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.088.099.152.297)	(3.552.669.888.497)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		967.445.941.316	123.588.468.773
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(17.857.057.411.188)	(10.734.187.747.963)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		12.688.241.378.548	16.133.529.377.063
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(9.736.329.488.900)	(2.575.544.427.242)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		4.881.316.491.401	190.196.214.778
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		266.880.818.980	2.359.800.446.973
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14.877.601.422.140)	1.944.712.443.885
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		814.478.690.000	(17.435.000.000)
Tiền thu từ đi vay	33		26.463.658.850.573	2.554.029.358.035
Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.557.812.933.852)	(6.314.350.870.026)
Tiền trả cổ tức	36		(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.380.627.308.921	(4.117.453.809.791)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		294.129.090.946	1.467.440.594.521
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.495.773.143.246	28.332.548.725
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.859.053.776	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	1.796.761.287.968	1.495.773.143.246

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh khách sạn và dịch vụ khách sạn, cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách, kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực, và thực hiện các hoạt động đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các hoạt động khác của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 23 chi nhánh (1/1/2018: 11 chi nhánh) như sau:

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Nha Trang – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Nha Trang”)	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
Chi nhánh Đà Nẵng – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Đà Nẵng”)	Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
Chi nhánh Quảng Nam – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Quảng Nam”)	Khối Phước Hải, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Chi nhánh Quảng Ninh – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Quảng Ninh”)	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Hải Phòng – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Hải Phòng”)	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Định – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Bình Định”)	Khu Du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu Kinh tế Nhơn Hội, Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Chi nhánh Cần Thơ – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Cần Thơ”)	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
Chi nhánh Nghệ An – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Nghệ An”)	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An
Chi nhánh Hà Tĩnh – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Hà Tĩnh”)	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
Chi nhánh Hà Nội – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Hà Nội”)	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Quận Long Biên, Hà Nội
Chi nhánh Kiên Giang – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Kiên Giang”)	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh Trà Vinh – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Trà Vinh”)	Khóm 3, Phường 2, Thành phố Trà Vinh, Tỉnh Trà Vinh
Chi nhánh Đồng Nai – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Đồng Nai”)	Số 251, Khu Phước Hải, Đường Lê Duẩn, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
Chi nhánh Hậu Giang – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Hậu Giang”)	Số 01, Đường 3/2, Khu vực 3, Phường V, Thành phố Vị Thanh, Tỉnh Hậu Giang
Chi nhánh Hải Dương – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Hải Dương”)	Khu dân cư Nguyễn Trãi 1, Phường Sao Đỏ, Thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương
Chi nhánh Thanh Hóa – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Thanh Hóa”)	Lô 1, Thôn Nam Yên, Xã Hải Yên, Huyện Tĩnh Gia, Tỉnh Thanh Hoá
Chi nhánh Bạc Liêu – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Bạc Liêu”)	Trung tâm thương mại Vincom Bạc Liêu, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
Chi nhánh Quảng Bình – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Quảng Bình”)	Đường Quách Xuân Kỳ, Phường Hải Đình, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
Chi nhánh Huế – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Huế”)	50A Hùng Vương, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Cổ phần Vinpearl (“Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh”)	Vincom+ Khu đô thị Nam Long, Số 71 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Lạng Sơn – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Lạng Sơn")	Tổ hợp trung tâm thương mại, khách sạn và nhà phố shop-house, phía Nam cầu Kỳ Lừa, Phường Chi Lăng, Thành phố Lạng Sơn, Tỉnh Lạng Sơn
Chi nhánh Hà Nam – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nam")	Tổ hợp thương mại - dịch vụ tổng hợp Hà Nam, Phường Minh Khai, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam
Chi nhánh Tây Ninh – Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Tây Ninh")	Khu đất bảo tàng Tây Ninh, Đại lộ 30/4, Phường 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 2 công ty con và 1 công ty liên kết (1/1/2018: 5 công ty con và 1 công ty liên kết), được liệt kê trong Thuyết minh 6(c). Ngoài ra, Công ty có một công ty con mới được thành lập vào ngày 6 tháng 12 năm 2018 là Công ty Cổ phần VINDFS, trong đó Công ty sở hữu 80% tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết. Tuy nhiên, công ty con này chưa thực hiện bất kỳ một giao dịch tài chính nào trong năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 21.367 nhân viên (1/1/2018: 8.524 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này được lập 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. Công ty cũng lập và phát hành riêng rẽ báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty là từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND"), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản và tỷ giá bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng chủ yếu để đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh, tức là mua vào bán ra để thu lợi nhuận trong thời gian ngắn. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua cộng các chi phí mua. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của chúng. Sau khi khoản dự phòng được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của chứng khoán kinh doanh không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khoán này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(ii) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(iii) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iv) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Sáp nhập công ty con, tách chi nhánh

(i) Sáp nhập công ty con

Toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con được sáp nhập vào Công ty được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản/nợ phải trả thuần của công ty con tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính của Công ty.

(ii) Tách chi nhánh

Toàn bộ tài sản và nợ phải trả của chi nhánh được tách theo giá trị ghi sổ tại ngày tách.

(e) Phải thu của khách hàng và phải thu khác

Phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(f) Hàng tồn kho

(i) Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng hoàn thành

Bất động sản để bán đang xây dựng và đã xây dựng hoàn thành được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp đích danh và bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất và các chi phí xây dựng liên quan bao gồm cơ sở hạ tầng, thiết bị liên quan và chi phí cho các khu vực chung. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

(ii) Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Handwritten signature

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	3 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 25 năm
▪ phương tiện vận tải	5 – 25 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 10 năm
▪ cây trồng và vật nuôi lâu năm	2 – 20 năm
▪ tài sản cố định khác	8 – 20 năm

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; và
- Quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 41 đến 48 năm.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 đến 12 năm.

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban Tổng Giám đốc. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư cho thuê. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| ▪ nhà cửa và vật kiến trúc | 10 - 40 năm |
| ▪ quyền sử dụng đất | 10 - 40 năm |
| ▪ bất động sản khác | 2 - 4 năm |

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Chi phí đất trả trước

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc bảo đảm cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

Chi phí sửa chữa lớn được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm kể từ ngày hoàn tất việc sửa chữa.

(iii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 3 năm.

(iv) Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự

Lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự trả trước thời điểm bàn giao căn hộ và biệt thự được phân bổ trong khoảng thời gian từ 16 đến tối đa 61 tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ và biệt thự.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(l) Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

(i) Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới bất động sản đã bán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm tương tự.

(ii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc được loại trừ.

(n) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

(o) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(ii) Thặng dư vốn cổ phần

Phần chênh lệch giữa số tiền thu được từ phát hành cổ phiếu và mệnh giá của cổ phiếu được phát hành được ghi nhận vào thặng dư vốn cổ phần.

(iii) Cổ phiếu ưu đãi

Cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu do Công ty không có nghĩa vụ phải mua lại cổ phiếu ưu đãi đó. Cổ phiếu ưu đãi này có quyền hưởng cổ tức ưu đãi hàng năm với tỷ lệ cổ tức là 10,5%/năm. Cổ tức ưu đãi được ghi nhận là phân phối vốn chủ sở hữu theo nghị quyết của các cổ đông của Công ty.

(p) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ trong năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(ii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu bán hàng được ghi nhận theo số thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(iv) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) Doanh thu thẻ golf

Thu nhập từ tiền bán thẻ thành viên sân golf được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của thẻ thành viên.

(vi) Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước hoặc sau thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận sau thuế (không bao gồm chi phí lãi vay) của hoạt động kinh doanh bất động sản theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Chi phí bù lỗ (không bao gồm chi phí khấu hao và chi phí lãi vay) và lãi cố định phải trả cho hoạt động kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng hóa và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(vii) Thu nhập, chi phí từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty thực hiện khai thác hoạt động kinh doanh

Doanh thu, chi phí từ hoạt động kinh doanh vui chơi, giải trí được ghi nhận là doanh thu và giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

(viii) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(ix) Thu nhập từ cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(s) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện vốn hóa chi phí đi vay thì khi đó chi phí đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(t) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Handwritten mark

Vertical stamp or mark on the right margin

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

4. Các giao dịch sáp nhập công ty con và tách chi nhánh trong năm

(a) Sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC, hợp đồng sáp nhập và các biên bản bàn giao tài sản, công nợ, người lao động được ký ngày 30 tháng 5 năm 2018, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, một công ty con của Công ty, đã được sáp nhập vào Công ty. Công ty con này có hoạt động chính là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng tại Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách.

Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con bị sáp nhập đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập như sau:

	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.669.615.392
Trả trước cho người bán ngắn hạn	844.100.000
Phải thu ngắn hạn khác	55.546.205.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	319.474.320
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	32.544.284.265
Nợ phải trả ngắn hạn	(37.822.070.375)
<hr/>	
Tài sản thuần có thể xác định được	53.101.608.602
<hr/>	
Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	50.000.000.000
<hr/>	
Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần	3.101.608.602
<hr/>	

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre tại ngày sáp nhập được xác định bằng giá trị sổ sách theo báo cáo đánh giá nội bộ của Công ty.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Tách Chi nhánh Vinpearl Làng Vân

Theo Nghị quyết của Đại hội Đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-DHĐCĐ-Vinpearl JSC ngày 3 tháng 2 năm 2018, Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt việc phương án tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân với vốn điều lệ là 100 tỷ VND. Tỷ lệ sở hữu của các cổ đông của Công ty không bao gồm cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (bên liên quan) trong Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân được xác định tương ứng với tỷ lệ sở hữu của các cổ đông này trong Công ty tại thời điểm chia tách.

Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0401880908 ngày 12 tháng 2 năm 2018. Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân có hoạt động chính là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng tại Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách.

Chi tiết báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân tại ngày tách như sau:

	Giá trị ghi số VND
Tài sản	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	271.117.951.582
	<hr/>
Nợ phải trả và nguồn vốn	
Phải trả ngắn hạn khác	171.117.951.582
Vốn cổ phần	100.000.000.000
	<hr/>
	271.117.951.582
	<hr/>

(c) Tách Chi nhánh Vinpearl Quy Nhơn

Theo Nghị quyết của Đại hội Đồng Cổ đông số 01/2018/NQ-DHĐCĐ-Vinpearl JSC ngày 3 tháng 2 năm 2018, Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt phương án tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn với vốn điều lệ là 200 tỷ VND. Tỷ lệ sở hữu của các cổ đông của Công ty không bao gồm cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (bên liên quan) trong Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn được xác định tương ứng với tỷ lệ sở hữu của các cổ đông này trong Công ty tại thời điểm chia tách.

Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4101507393 ngày 26 tháng 2 năm 2018. Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn có hoạt động chính là xây dựng và kinh doanh tổ hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng tại Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam và cung cấp dịch vụ du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách.

Handwritten signature

11/1
C
TÁCH
M
1/21

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chi tiết báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn tại ngày tách như sau:

	Giá trị ghi sổ VND
Tài sản	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	386.598.426.966
Phải thu khác	30.525.000.000
	<hr/>
	417.123.426.966
	<hr/>
Nợ phải trả và nguồn vốn	
Phải trả ngắn hạn khác	217.123.426.966
Vốn cổ phần	200.000.000.000
	<hr/>
	417.123.426.966
	<hr/>

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	17.962.584.367	8.069.412.555
Tiền gửi ngân hàng	625.109.276.015	1.198.436.761.005
Tiền đang chuyển	18.452.582.082	7.720.308.957
Các khoản tương đương tiền	1.135.236.845.504	281.546.660.729
	<hr/>	
	1.796.761.287.968	1.495.773.143.246
	<hr/>	

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm 1.089 tỷ VND đang nằm trong các tài khoản thanh toán bị phong tỏa liên quan đến hoạt động kinh doanh với một đối tác của Công ty (1/1/2018: 795 tỷ VND).

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 1 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,5% đến 4,8% (2017: 4,5%) một năm.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2018				1/1/2018			
	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng giảm giá VND	Số lượng	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng giảm giá VND
Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	108.947.198	2.442.469.380.000	10.382.667.969.400	-	90.039.008	2.442.469.380.000	6.960.015.318.400	-

(*) Giá trị hợp lý của khoản chứng khoán kinh doanh được xác định bằng cách tham chiếu giá đóng cửa được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Giá trị hợp lý của công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018	1/1/2018
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	53.776.605.398	22.960.572.758
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	-

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7% đến 6,5% (2017: 4,5%) một năm.

(ii) Đây là khoản trái phiếu ngân hàng có kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất 7,5% một năm.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018					1/1/2018				
	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:										
▪ Các công ty con										
• Công ty TNHH Làng hoa Thụy Khuê	70,00%	70,00%	417.000.000.000	-	(***)	70,00%	70,00%	417.000.000.000	-	(***)
• Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang (i) (*) (**)	91,94%	91,94%	245.506.663.844	-	225.600.490.000	85,55%	85,55%	226.536.174.944	-	245.609.208.000
• Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một (ii)	-	-	-	-	-	83,63%	83,63%	140.000.000.000	-	(***)
• Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh (iii)	-	-	-	-	-	90,00%	90,00%	45.000.000.000	-	(***)
• Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre (iv)	-	-	-	-	-	90,00%	90,00%	45.000.000.000	-	(***)
			<u>662.506.663.844</u>	-				<u>873.536.174.944</u>	-	
▪ Các công ty liên kết										
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (*)	30%	30%	2.250.000.000.000	-	(***)	30%	30%	2.250.000.000.000	-	(***)

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	31/12/2018			1/1/2018						
	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
• Các khoản đầu tư dài hạn khác										
• Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (v)			6.244.259.000.000	-	(***)			712.600.000.000	-	(***)
• Công ty Cổ phần Kinh doanh Và Thương mại Dịch vụ Vinpro (vi)			12.157.400.000	-	(***)			-	-	
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An			1.000.000.000	-	(***)			-	-	
• Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (vi)			-	-				210.941.600.000	-	(***)
			<u>6.257.416.400.000</u>	-				<u>923.541.600.000</u>	-	
			<u>9.169.923.063.844</u>	-				<u>4.047.077.774.944</u>	-	

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Trong năm, Công ty đã mua thêm 1.567.809 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang với giá trị là 18,970 tỷ VND, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang lên 91,94%.
- (ii) Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 83,63% sở hữu trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một cho một đối tác cá nhân với tổng giá trị chuyển nhượng là 219,8 tỷ VND. Khoản lãi 79,8 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (iii) Trong năm, Công ty đã góp thêm 1.415,7 tỷ VND vào Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh. Ngày 5 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 90% sở hữu trong Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh cho Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một với tổng giá trị chuyển nhượng là 3.505,68 tỷ VND. Khoản lãi 2.044,98 tỷ VND từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.
- (iv) Ngày 30 tháng 5 năm 2018, Công ty đã nhận sáp nhập một công ty con là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre (Thuyết minh 4(a)). Theo đó, Công ty đã phát hành thêm cổ phần phổ thông tương ứng giá trị mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ phần vốn góp của các thành viên khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre với giá trị là 5 tỷ VND.
- (v) Khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư bao gồm:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các hợp đồng hợp tác đầu tư với:		
▪ Tập đoàn VinGroup – Công ty CP (công ty mẹ) (1)	4.044.452.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes (công ty trong cùng Tập đoàn VinGroup) (1)	2.199.807.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (công ty liên kết) (2)	-	712.600.000.000
	6.244.259.000.000	712.600.000.000

- (1) Đây là các khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn VinGroup – Công ty CP và Công ty Cổ phần Vinhomes (“các đối tác”) để thực hiện hoạt động đầu tư, xây dựng các công trình khách sạn tại các dự án do các đối tác là chủ đầu tư. Theo thỏa thuận hợp đồng, các đối tác cam kết chuyển nhượng toàn bộ công trình khách sạn cùng với quyền sử dụng đất gắn liền với công trình khách sạn sau khi hoàn thành việc xây dựng cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (2) Đây là khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ký với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc để thực hiện việc một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

Trong năm, Công ty đã ký biên bản thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư này với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc. Theo đó, khoản tiền góp vốn của Công ty theo các hợp đồng hợp tác đầu tư này được hoàn trả toàn bộ. Các khoản lợi nhuận được chia hoặc lỗ phải chịu tính đến ngày thanh lý hợp đồng đã được Công ty ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

- (vi) Ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (“Vincommerce”) nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS, do đó tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Vincommerce giảm còn 2,43%.

Ngày 22 tháng 3 năm 2018, Vincommerce đã tách một phần để thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro (“Vinpro”) với vốn điều lệ là 500 tỷ VND. Theo đó, tại ngày 22 tháng 3 năm 2018, Công ty nắm giữ 19.878.420 cổ phần, tương ứng 2,43% vốn điều lệ của Vincommerce và 1.215.740 cổ phần, tương ứng 2,43% vốn điều lệ của Vinpro.

Ngày 11 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, tương đương với 2,43% tỷ lệ sở hữu trong Vincommerce với tổng giá trị chuyển nhượng là 198.784.200.000 VND cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, Vinpro nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Viễn Thông A và tăng vốn điều lệ tăng lên 505,3 tỷ đồng, do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Vinpro giảm còn 2,41%.

- (*) Các công ty con và công ty liên kết này vẫn đang trong giai đoạn lỗ kế hoạch nên Công ty chưa tiến hành trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tại ngày báo cáo.
- (**) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này được xác định bằng cách tham chiếu giá bình quân của các cổ phiếu của công ty được niêm yết trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày có giao dịch gần nhất với ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá trị hợp lý của công cụ này được xác định chỉ nhằm mục đích thuyết minh thông tin.
- (***) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	567.479.262.601	453.766.326.068
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	326.355.866.427	184.548.267.319
Phải thu từ hoạt động khác	18.641.476.391	-
	<hr/>	<hr/>
	912.476.605.419	638.314.593.387

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng lớn và bên liên quan:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.494.435.257	15.675.665.828
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	117.311.074.369	26.435.129.779
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	13.439.492.102	28.456.979
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	11.164.722.823	863.543.569
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	6.690.941.226	348.384.752
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.521.305.176	657.548.559
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	358.281.372	7.103.327.654
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	152.610.890	7.300.481.039
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	3.847.074.039
Các bên liên quan khác	22.500.909.290	21.098.193.956
Bên khác		
Các khách hàng khác	727.842.832.914	554.956.787.233
	<hr/>	<hr/>
	912.476.605.419	638.314.593.387

Khoản phải thu thương mại từ các bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và có thể thu được theo yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***8. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	35.428.289.609
Các bên liên quan khác	163.775.122	966.955.262
Bên khác		
Triton Submarines LLC	68.514.572.080	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	-	72.122.593.230
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	39.896.725.067
Các nhà cung cấp khác	497.429.506.398	292.596.630.554
	566.107.853.600	441.011.193.722

Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan không có đảm bảo, không tính lãi và cho mục đích mua hàng hóa và dịch vụ.

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp VinCommerce	3.360.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.745.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre	-	33.100.000.000
	5.105.000.000.000	33.100.000.000

Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan không có tài sản đảm bảo, hưởng lãi suất từ 8% đến 9% (2017: 8%) một năm.

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu một đối tác liên quan đến hợp đồng dịch vụ quản lý khu du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí tại Phú Quốc	272.051.006.688	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh 6(c)(v)(2))	228.564.057.480	-
Phải thu về lãi tiền gửi và cho vay	201.083.260.777	45.024.254.233
Phải thu về chi phí chi hộ	56.112.857.050	17.079.463.439
Tạm ứng cho nhân viên	17.671.333.180	15.154.657.376
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung (i)	7.863.103.086	454.469.570.872
Ký quỹ ngắn hạn	18.254.404.306	17.033.825.000
Phải thu từ Ban quản lý Khu Kinh tế Bình Định	-	30.182.818.183
Phải thu về cổ tức	-	12.021.287.798
Phải thu ngắn hạn khác	65.053.024.492	42.086.579.755
	866.653.047.059	633.052.456.656

- (i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho tất cả các đơn vị trong Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”). Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung và sẽ được sử dụng bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP theo hạn mức dòng tiền đã điều chuyển về tài khoản tập trung.

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	64.677.870.993	483.483.775.725
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	249.111.825.436	-
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Vinhomes	104.793.171.499	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	40.825.479.452	-
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	-	9.199.132.162
Các bên liên quan khác	7.544.702.029	3.527.366.500
	466.953.049.409	496.210.274.387

Khoản phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và có thể thu được khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

11. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	128.795.041.372	3.116.109.507.186
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	449.359.996.345	168.901.472.236
Hàng mua đang đi trên đường	-	288.560.000
Nguyên vật liệu	132.959.949.917	39.296.746.398
Công cụ, dụng cụ	59.922.814.547	28.743.583.704
Bất động sản để bán (ii)	38.808.260.000	38.808.260.000
Hàng hóa	3.175.887.357	9.307.561.697
	<hr/>	<hr/>
	813.021.949.538	3.401.455.691.221

- (i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự để bán thuộc các dự án bất động sản của Công ty.
- (ii) Đây là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại ô số hiệu TM-A thuộc Khu du lịch sinh thái An Viên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	10.160.677.061.467	3.278.375.810.199	561.325.375.790	29.799.636.328	173.554.250.811	165.071.763.202	14.368.803.897.797
Tăng trong năm	-	194.342.511.598	223.811.163.379	15.640.105.190	7.131.687.283	18.803.255.984	459.728.723.434
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.352.785.535.750	1.644.453.348.940	6.974.810.952	3.475.539.195	3.848.321.461	152.000.326.880	7.163.537.883.178
Thanh lý	(281.633.413.374)	(86.047.057.881)	(35.905.332.314)	(2.779.808.619)	(5.326.694.780)	(1.886.211.354)	(413.578.518.322)
Số dư cuối năm	15.231.829.183.843	5.031.124.612.856	756.206.017.807	46.135.472.094	179.207.564.775	333.989.134.712	21.578.491.986.087
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	700.457.663.789	693.980.642.687	157.063.190.213	13.461.118.166	92.353.769.427	71.698.780.076	1.729.015.164.358
Khấu hao trong năm	631.992.064.196	571.578.379.463	74.484.843.892	5.635.384.060	22.032.581.341	25.996.090.237	1.331.719.343.189
Thanh lý	(24.169.971.136)	(73.042.223.366)	(11.406.747.471)	(1.892.281.683)	(2.902.376.968)	(733.799.939)	(114.147.400.563)
Số dư cuối năm	1.308.279.756.849	1.192.516.798.784	220.141.286.634	17.204.220.543	111.483.973.800	96.961.070.374	2.946.587.106.984
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	9.460.219.397.678	2.584.395.167.512	404.262.185.577	16.338.518.162	81.200.481.384	93.372.983.126	12.639.788.733.439
Số dư cuối năm	13.923.549.426.994	3.838.607.814.072	536.064.731.173	28.931.251.551	67.723.590.975	237.028.064.338	18.631.904.879.103

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC**ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 245.196 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 17.440 triệu VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 4.128 tỷ VND (1/1/2018: 947 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh 24).

Tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty liên quan đến Dự án Công viên Văn hóa và Du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt) với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.980 tỷ VND (1/1/2018: 3.302 tỷ VND) đã được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản Trái phiếu doanh nghiệp của một công ty trong cùng Tập đoàn, được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

Quyền sử dụng đất và bất động sản của Dự án Khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.262 tỷ VND (2017: 1.282 tỷ VND) được sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản Trái phiếu doanh nghiệp của một công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

13. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	60.956.465.651	81.053.019.548	1.350.531.428	143.360.016.627
Tăng trong năm	-	119.833.630.550	659.502.100	120.493.132.650
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	12.785.859.336	-	12.785.859.336
Thanh lý	-	(317.250.000)	-	(317.250.000)
Phân loại lại	2.784.551.121	(2.784.551.121)	-	-
Số dư cuối năm	63.741.016.772	210.570.708.313	2.010.033.528	276.321.758.613
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	10.651.734.151	21.862.318.685	940.508.658	33.454.561.494
Khấu hao trong năm	1.443.582.009	31.827.889.075	739.895.377	34.011.366.461
Thanh lý	-	(241.581.333)	-	(241.581.333)
Phân loại lại	2.476.881.911	(2.476.881.911)	-	-
Số dư cuối năm	14.572.198.071	50.971.744.516	1.680.404.035	67.224.346.622
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	50.304.731.500	59.190.700.863	410.022.770	109.905.455.133
Số dư cuối năm	49.168.818.701	159.598.963.797	329.629.493	209.097.411.991

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 14.535 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 4.913 triệu VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa. vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	208.101.218.078	75.136.819.429	740.428.493	283.978.466.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	455.622.328.927	113.643.867.842	-	569.266.196.769
Thanh lý	(953.063.650)	-	-	(953.063.650)
Phân loại lại	17.212.422.911	(17.162.273.733)	(50.149.178)	-
Số dư cuối năm	679.982.906.266	171.618.413.538	690.279.315	852.291.599.119
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	10.015.606.188	255.711.928	740.428.493	11.011.746.609
Khấu hao trong năm	22.356.179.738	3.280.012.053	338.620.353	25.974.812.144
Thanh lý	(953.063.650)	-	-	(953.063.650)
Phân loại lại	996.140.421	(255.711.928)	(740.428.493)	-
Số dư cuối năm	32.414.862.697	3.280.012.053	338.620.353	36.033.495.103
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	198.085.611.890	74.881.107.501	-	272.966.719.391
Số dư cuối năm	647.568.043.569	168.338.401.485	351.658.962	816.258.104.016

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm:

- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Cơ sở hạ tầng trung tâm mua sắm Vinpearl Land Nha Trang; và
- Cơ sở hạ tầng cho Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát Triển Nông Nghiệp VinEco thuê.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam và Công ty Cổ phần Vincom Retail ("bên đối tác"), các công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này. Theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh đã ký kết, Công ty có nghĩa vụ chuyển giao trung tâm thương mại này cho bên đối tác khi đủ điều kiện chuyển giao.

Tại ngày báo cáo, Công ty không xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do không có thị trường hoạt động để xác định giá trị hợp lý cho loại bất động sản đầu tư này một cách đáng tin cậy.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	4.763.261.878.277	1.052.543.878.362
Tăng trong năm	6.123.490.800.146	3.049.336.409.271
Tăng do sáp nhập công ty con	32.544.284.265	3.595.607.895.982
Giảm do chia tách công ty	(657.716.378.548)	-
Thanh lý	(434.425.081.462)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.163.537.883.178)	(2.686.508.187.902)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(12.785.859.336)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(569.266.196.769)	(247.718.117.436)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(89.182.909.509)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	1.992.382.653.886	4.763.261.878.277

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	607.704.095.490	601.844.855.723
Các dự án khu vui chơi giải trí Vinpearl Land	475.934.694.040	1.918.864.883.095
Khu ngã ba sân golf ở Nha Trang	215.173.541.351	83.651.512.894
Dự án đồi phát sóng	153.424.121.717	147.548.272.597
Dự án Vinoasis Nha Trang	102.137.137.299	-
Dự án nhà lưới vườn ươm	57.606.774.905	-
Dự án sân golf cầu Đuồng - Hà Nội	57.775.084.602	57.775.084.602
Dự án đồi Spa	36.629.851.527	-
Dự án khách sạn Phú Quý	35.286.603.393	34.911.717.507
Khu đảo Làng Việt thuộc Dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nam Hội An	32.727.272.727	-
Dự án Khu đô thị An Viên	28.208.570.803	-
Dự án Nam Hội An	-	710.392.064.844
Dự án Vinpearl Quy Nhơn	-	386.598.426.966
Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	-	252.346.622.154
Dự án Vinpearl Làng Vân	-	271.117.951.582
Dự án Vinpearl Empire Condotel	-	144.584.162.905
Các dự án khác	189.774.906.032	153.626.323.408
	<hr/>	<hr/>
	1.992.382.653.886	4.763.261.878.277

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang tương đương 15 tỷ VND (2017: 15,2 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	92.963.578.750	449.981.872.826
Chi phí bán hàng liên quan đến biệt thự, căn hộ khách sạn chưa được bàn giao cho khách hàng	40.377.337.453	184.956.120.274
Chi phí quà tặng dịch vụ khách sạn khuyến mại cho khách hàng đã mua căn hộ và biệt thự	11.087.843.310	151.438.745.763
Công cụ và dụng cụ	114.587.951.633	121.098.933.588
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	5.777.093.038	41.372.586.915
Trả trước phí bảo hiểm	15.788.711.015	7.707.750.255
Sửa chữa và bảo trì	7.438.673.262	1.526.265.822
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	21.320.019.934	20.536.033.481
	<hr/>	<hr/>
	309.341.208.395	978.618.308.924

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí đất trả trước VND	Chi phí sửa chữa lớn VND	Công cụ và dụng cụ VND	Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự VND	Chi phí trả trước dài hạn khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	33.505.970.372	11.600.126.340	319.868.086.981	-	36.632.917.369	401.607.101.062
Tăng trong năm	-	7.376.156.529	497.895.770.593	694.909.511.992	40.041.975.578	1.240.223.414.692
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	55.498.654.090	-	33.684.255.419	89.182.909.509
Phân bổ trong năm	(982.456.106)	(7.479.407.773)	(438.755.335.146)	(73.906.426.033)	(49.451.480.852)	(570.575.105.910)
Thanh lý trong năm	-	-	(19.927.625.265)	-	(134.424.604)	(20.062.049.869)
Số dư cuối năm	32.523.514.266	11.496.875.096	414.579.551.253	621.003.085.959	60.773.242.910	1.140.376.269.484

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

(a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

	Thuế suất	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chi phí quảng cáo cho dự án bất động sản	20%	12.019.071.024	4.652.223.830
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn	20%	-	8.029.215.258

(b) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗ tính thuế	3.423.672.098.032	684.734.419.606	2.957.226.290.924	591.445.258.185

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ VND
2019	Chưa quyết toán	22.030.734.871
2020	Chưa quyết toán	54.984.415.931
2021	Chưa quyết toán	151.565.728.648
2022	Chưa quyết toán	2.620.136.314.607
2023	Chưa quyết toán	574.954.903.975
		3.423.672.098.032

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không có sự chắc chắn rằng sẽ có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Công ty có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***18. Phải trả người bán ngắn hạn**

Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn và bên liên quan:

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	393.912.189.724	317.202.233.165
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	441.431.645.869	405.810.762.211
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	24.181.226.059	629.052.306.441
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	1.050.837.671	8.407.465.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	119.862.426	48.657.112.798
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	36.688.159.081
Các bên liên quan khác	42.016.870.542	5.063.043.726
Bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	52.748.873.287	54.253.143.307
Vekoma Rides Manufacturing BV	47.477.692.438	47.505.675.026
Các nhà cung cấp khác	648.850.946.431	807.878.984.761
	<hr/>	<hr/>
	1.651.790.144.447	2.360.518.885.516

Khoản phải trả thương mại đối với các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 - DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản	634.324.001.234	3.892.542.402.536
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ	303.240.663.618	163.227.127.014
Các đối tượng khác	-	2.420.684.647
	<hr/> 937.564.664.852	<hr/> 4.058.190.214.197

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chi tiết theo bên liên quan:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	-	32.706.575.155
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	27.188.908.439	-
Các bên liên quan khác	243.780.000	4.501.851.879
	<hr/> 27.432.688.439	<hr/> 37.208.427.034

Người mua trả tiền trước ngắn hạn từ các bên liên quan không được đảm bảo và không chịu lãi.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***20. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước****(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước**

	1/1/2018 VND	Số đã nộp trong năm VND	Số bù trừ trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	124.031.559.521	-	(122.781.369.627)	1.250.189.894
Các loại thuế khác	6.700.807.362	-	(5.132.036.363)	1.568.770.999
	130.732.366.883	-	(127.913.405.990)	2.818.960.893

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	6.346.608.944	1.448.595.001.804	(1.426.605.298.508)	28.336.312.240
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.678.520.478	303.646.026.351	(221.215.394.635)	86.109.152.194
Thuế thu nhập cá nhân	13.040.740.651	166.496.119.826	(164.608.623.201)	14.928.237.276
Các loại thuế khác	7.828.367.101	161.079.040.883	(123.334.072.413)	45.573.335.571
	30.894.237.174	2.079.816.188.864	(1.935.763.388.757)	174.947.037.281

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Chi phí xây dựng	788.718.021.819	359.123.879.578
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	374.277.437.468	523.159.044.883
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (ii)	262.108.617.574	143.339.632.250
Chi phí lương trích trước	213.082.324.988	51.395.279.763
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	208.943.299.647	94.845.859.581
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	180.619.337.480	34.250.772.017
Phí hoa hồng môi giới	-	97.349.252.664
Các khoản chi phí khác	215.039.181.181	87.924.238.031
	<hr/>	<hr/>
	2.242.788.220.157	1.391.387.958.767

- (i) Đây là chi phí hỗ trợ lãi suất được trích trước theo thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách hàng này vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự.
- (ii) Đây là các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự, căn hộ theo chương trình quản lý cho thuê biệt thự biển và căn hộ.

Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan bao gồm:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	213.288.175.555
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	110.122.000	12.205.166.833
Các bên liên quan khác	-	5.514.513.679
	<hr/>	<hr/>
	110.122.000	231.007.856.067

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện - ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	651.932.483.802	338.481.269.324
Doanh thu thẻ golf nhận trước	11.198.749.540	9.124.732.888
Doanh thu chưa thực hiện khác	14.982.310.401	929.434.351
	<hr/>	<hr/>
	678.113.543.743	348.535.436.563
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện - dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	3.242.268.590.023	2.692.766.017.541
Doanh thu thẻ golf nhận trước	84.832.579.497	45.850.717.258
	<hr/>	<hr/>
	3.327.101.169.520	2.738.616.734.799
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả tiền thu hộ từ việc bán biệt thự ở Nha Trang	1.080.406.558.153	811.054.367.112
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	902.820.187.374	1.680.067.447.562
Nhận đặt cọc thuê nhà Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	264.425.269.922	86.000.000.000
Nhận đặt cọc thuê nhà Dự án Vinpearl Empire Condotel	70.000.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	72.200.000.000	72.200.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	-	220.000.000.000
Các khoản đặt cọc của khách hàng mua căn hộ, biệt thự	9.894.257.603	82.229.928.879
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn phải trả	430.587.278	539.701.141
Phải trả ngắn hạn khác	88.169.187.550	64.573.997.763
	2.488.346.047.880	3.016.665.442.457

Phải trả ngắn hạn chi tiết theo bên liên quan:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	88.301.115.069
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Vincom Retail	264.425.269.922	86.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	70.466.448.129	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	20.023.305.208	-
Các bên liên quan khác	5.645.906.300	1.209.928.938
	360.560.929.559	175.511.044.007

Các khoản phải trả bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi suất năm và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	633.521.392.069	499.133.071.207
Phải trả dài hạn khác	2.295.865.000	-
	635.817.257.069	499.133.071.207

(*) Đây là các khoản nhận đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp để đảm bảo nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh với Công ty. Các khoản nhận đặt cọc này có thời hạn 10 năm và hưởng lãi suất 8% (2017: 8%) một năm.

24. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm		31/12/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	1.161.923.938.469	10.129.129.021.562	(11.291.052.960.031)	-
Trái phiếu	2.295.686.039.548	-	(2.295.686.039.548)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24(b))	40.000.000.000	50.000.000.000	(40.000.000.000)	50.000.000.000
	3.497.609.978.017	10.179.129.021.562	(13.626.738.999.579)	50.000.000.000

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn (i)	601.600.000.000	641.600.000.000
Trái phiếu thường (ii)	17.588.885.145.234	-
	<hr/> 18.190.485.145.234	<hr/> 641.600.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(50.000.000.000)	(40.000.000.000)
	<hr/> 18.140.485.145.234	<hr/> 601.600.000.000

(i) Vay dài hạn

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (i)	VND	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,3 %	2025	601.600.000.000	641.600.000.000

Khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại khu khách sạn nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này và bảo lãnh của Tập đoàn VinGroup – Công ty CP.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(ii) Trái phiếu thường**

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Credit Suisse (Singapore) Limited và Deutsche Bank AG - Chi nhánh Hồng Kông (a)					
• Lô 1	USD	3,5%	2023	10.205.718.653.319	-
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương					
• Lô 1 (b)	VND	9,5%	2020	1.674.378.716.319	-
• Lô 2 (c)	VND	9,2%	2021	2.751.565.973.670	-
• Lô 3 (d)	VND	10,1%	2021	1.478.380.954.167	-
• Lô 4 (d)	VND	10,1%	2020	1.478.840.847.759	-
				17.588.885.145.234	-

- (a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được phát hành cho Credit Suisse (Singapore) Limited và Deutsche Bank AG, Chi nhánh Hồng Kông trong tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với trị giá là 450 triệu Đô la Mỹ và thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,5%/năm và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 22, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 9 năm 2019. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 450 triệu đô la Mỹ.

- (b) Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng bất động sản, động sản và quyền tài sản của Dự án Vinpearl Nha Trang Golfand Resort & Villas.
- (c) Khoản trái phiếu này được được đảm bảo bằng bất động sản, động sản và quyền tài sản của Dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas.
- (d) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.017.530.620.000	4.498.781.742.093	10.994.494.000	227.057.328.305	6.754.364.184.398
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	4.962.990.690.000	2.156.808.245.000	-	-	7.119.798.935.000
Tăng do sáp nhập	-	-	-	606.079.110.417	606.079.110.417
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	199.423.614.495	199.423.614.495
Cổ tức	-	-	-	(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
Tăng khác	-	-	-	8.888.967.035	8.888.967.035
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.980.521.310.000	6.655.589.987.093	10.994.494.000	701.751.722.452	14.348.857.513.545
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	814.478.690.000	-	-	-	814.478.690.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập (Thuyết minh 6(c)(iv)) (ii)	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000
Giảm do tách Chi nhánh Vinpearl Làng Vân và Vinpearl Quy Nhơn (iii)	(300.000.000.000)	-	-	-	(300.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	350.125.712.458	350.125.712.458
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
Giảm khác	-	-	-	(12.291.607.473)	(12.291.607.473)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7.500.000.000.000	6.655.589.987.093	10.994.494.000	699.888.529.637	14.866.473.010.730

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13 tháng 9 năm 2018. Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 7.500 tỷ VND thông qua việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC của Đại hội đồng Cổ đông ngày 30 tháng 5 năm 2018. Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc nhận sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre và qua đó, đã làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm 5 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 4(a) và 6(c)(iv).
- (iii) Theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2018. Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn và qua đó, đã làm giảm vốn cổ phần của Công ty lần lượt là 100 tỷ và 200 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 4(b) và 4(c).

26. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số lượng cổ phiếu	VND	Số lượng cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	642.159.588	6.421.595.880.000	590.211.719	5.902.117.190.000
Cổ phiếu ưu đãi (*)	107.840.412	1.078.404.120.000	107.840.412	1.078.404.120.000
	750.000.000	7.500.000.000.000	698.052.131	6.980.521.310.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	642.159.588	6.421.595.880.000	590.211.719	5.902.117.190.000
Cổ phiếu ưu đãi (*)	107.840.412	1.078.404.120.000	107.840.412	1.078.404.120.000
	750.000.000	7.500.000.000.000	698.052.131	6.980.521.310.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một quyền biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

- (*) Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Vinpearl Land, Công ty đã phát hành 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) cho Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với giá trị là 3.235.212.360.000 VND theo Hợp đồng hoán đổi cổ phần ký ngày 9 tháng 9 năm 2017. Công ty có quyền nhưng không có nghĩa vụ mua lại các cổ phần ưu đãi này. Quyền mua lại có thể được thực hiện theo một số điều kiện quy định trong hợp đồng. Các cổ phiếu ưu đãi này không có quyền biểu quyết và hưởng cổ tức ưu đãi là 10,5%/năm tính trên giá phát hành.

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2018		2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	698.052.131	6.980.521.310.000	201.753.062	2.017.530.620.000
Phát hành cổ phiếu	81.447.869	814.478.690.000	-	-
Phát hành cổ phiếu để nhận sáp nhập	500.000	5.000.000.000	496.299.069	4.962.990.690.000
Giảm do chia tách công ty	(30.000.000)	(300.000.000.000)	-	-
Số dư cuối năm	750.000.000	7.500.000.000.000	698.052.131	6.980.521.310.000

27. Cổ tức

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2018, Đại hội Đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức ưu đãi bằng tiền mặt cho cổ đông là Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific với tổng giá trị là 340 tỷ VND (2017: 340 tỷ VND).

28. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Tài sản thuê ngoài

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Trong vòng một năm	104.695.539.411	2.139.778.526
Trong vòng hai đến năm năm	179.969.224.847	10.856.076.839
Sau năm năm	189.065.708.372	100.955.839.283
	473.730.472.630	113.951.694.648

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2018		1/1/2018	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Đô la Mỹ (USD)	2.464.028	57.246.702.476	4.638.468	105.455.579.529
Euro (EUR)	3.980	103.803.380	198	5.367.879
Yên Nhật (JPY)	414.000	82.981.180	57.000	11.444.000
Đô la Australia (AUD)	4.050	65.350.444	700	12.340.769
		57.498.837.480		105.484.732.177

(c) Cam kết chi tiêu vốn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.685.147.681.587	-
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	24.839.380.924	1.517.000.000.000
	1.709.987.062.511	1.517.000.000.000

(d) Các cam kết liên quan đến thu nhập cam kết trả cho người mua nhà

Công ty đang triển khai chương trình quản lý cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng sẽ được đảm bảo nhận được thu nhập cao hơn giữa:

- 8%/năm đến 13.33%/năm trên giá mua biệt thự; và
- 85% trên lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại biệt thự cho bên thứ ba.

(e) Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ, biệt thự tại một số dự án của Công ty

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 của Công ty và một số khách hàng, Công ty 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.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.582.839.664.737	5.553.612.434.963
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.492.976.609.338	3.177.544.232.244
▪ Doanh thu nhượng quyền thương hiệu và doanh thu phí tư vấn (*)	972.727.272.727	-
▪ Doanh thu khác	-	601.041.173
	14.048.543.546.802	8.731.757.708.380
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu thương mại cho doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(42.747.307.528)	(10.101.289.478)
Doanh thu thuần	14.005.796.239.274	8.721.656.418.902

(*) Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhãn hiệu và hợp đồng dịch vụ tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (công ty liên kết) theo đó:

- Công ty chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc quyền sử dụng nhãn hiệu của Vinpearl với mức phí là 700 tỷ VND. Khoản phí chuyển quyền này đã được thanh toán toàn bộ và được Công ty ghi nhận doanh thu một lần trong năm 2018; và
- Công ty thực hiện một số dịch vụ tư vấn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc với tổng giá trị là 272 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***30. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.243.772.287.850	3.862.880.183.874
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.189.619.100.083	5.470.877.382.975
▪ Giá vốn từ nhượng quyền thương hiệu và dịch vụ tư vấn	99.360.323.204	907.730.029
	<hr/>	<hr/>
	12.532.751.711.137	9.334.665.296.878

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Cổ tức (*)	118.545.495.171	2.312.195.437.532
Lãi từ thanh lý và sáp nhập các công ty con (**)	2.127.881.608.602	650.199.837.597
Lãi tiền gửi và cho vay	292.373.042.555	189.047.428.023
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.771.452.826	2.769.212.320
Doanh thu tài chính khác	6.278.632.622	22.174.786.715
	<hr/>	<hr/>
	2.552.850.231.776	3.176.386.702.187

(*) Cổ tức chủ yếu bao gồm được lợi nhuận chia từ hoạt động kinh doanh bất động sản của dự án bất động sản tại Phú Quốc theo thỏa thuận trong Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 01/2017- HĐHT ngày 3 tháng 1 năm 2017 ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

(**) Bao gồm lãi thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một (Thuyết minh 6(c)(ii)) và Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh (Thuyết minh 6(c)(iii)) và lãi từ việc sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre (Thuyết minh 4(a)).

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Chi phí tài chính**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí đi vay	935.018.291.169	334.044.243.306
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	85.605.550.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	150.640.186.634	58.602.472.622
Chi phí tài chính khác	1.094.486.026	8.456.423.568
	<hr/>	<hr/>
	1.086.752.963.829	486.708.689.496

33. Chi phí bán hàng

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	156.661.549.364	51.211.641.513
Chi phí hoa hồng	340.695.304.152	338.177.179.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	212.818.748.234	507.461.746.731
Chi phí bán hàng khác	4.588.407.564	14.033.696.564
	<hr/>	<hr/>
	714.764.009.314	910.884.264.194

34. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	654.390.864.660	247.217.700.782
Chi phí vật liệu quản lý	80.120.954.237	73.352.250.738
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.346.206.076	10.180.752.255
Chi phí khấu hao	165.730.490.782	11.171.850.614
Thuế, phí và lệ phí	25.000.948.662	8.230.139.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài	721.922.159.314	516.475.767.129
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	145.620.894.453	39.160.456.019
	<hr/>	<hr/>
	1.807.132.518.184	905.788.916.572

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***35. Thu nhập khác**

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	276.562.570.054	65.017.807.955
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	13.205.824.778	14.981.527.367
Các khoản khác	30.694.975.125	18.662.034.215
	<hr/>	<hr/>
	320.463.369.957	98.661.369.537

36. Chi phí khác

	2018 VND	2017 VND
Lỗ từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	43.048.496.626	10.145.713.355
Chi phí phạt hợp đồng	15.678.667.626	1.874.201.730
Chi tài trợ, từ thiện	20.069.790.152	1.692.057.500
Các khoản khác	18.326.729.272	5.442.374.293
	<hr/>	<hr/>
	97.123.683.676	19.154.346.878

37. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	2018 VND	2017 VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.243.772.287.850	4.095.446.672.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.716.601.800.096	4.725.790.938.549
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	1.252.930.421.271	801.071.030.821
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	2.118.076.578.639	793.366.558.186
Chi phí khấu hao	1.392.687.977.900	579.616.671.213
Chi phí khác	330.579.172.879	44.789.277.268
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***38. Thuế thu nhập doanh nghiệp****(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Năm hiện hành	303.646.026.351	144.528.057.917
Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(13.186.783.942)	(4.448.695.804)
	290.459.242.409	140.079.362.113

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	640.584.954.867	339.502.976.608
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	128.116.990.973	67.900.595.322
Thu nhập không bị tính thuế	(23.709.099.034)	(462.439.087.506)
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác áp dụng đối với một số chi nhánh	-	1.918.250.638
Chi phí không được khấu trừ	71.060.369.675	10.843.031.953
	175.468.261.614	(381.777.209.593)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	114.990.980.795	521.856.571.706
	290.459.242.409	140.079.362.113

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ phải nộp cho Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất là 20% trên lợi nhuận chịu thuế (2017: 20%).

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

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***39. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng này, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty mẹ - Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	662.494.160.000	-
Cho vay	2.100.000.000.000	3.155.387.747.963
Nhận hoàn trả khoản cho vay	2.100.000.000.000	3.345.590.894.420
Thu nhập lãi vay	69.945.828.807	23.254.899.243
Phí quản lý	375.946.925.730	142.441.359.603
Vay	3.250.000.000.000	272.084.937.635
Hoàn trả khoản vay	3.250.000.000.000	666.784.937.635
Chi phí lãi vay	36.918.326.941	64.779.936.625
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	198.784.200.000	-
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	4.044.452.000.000	-
Nhận chuyển nhượng bất động sản	-	525.578.971.918
Cung cấp dịch vụ	60.789.003.244	-
Mua dịch vụ	188.424.776.577	-
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh		
Hoàn trả khoản vay	28.000.000.000	-
Góp vốn	1.415.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang		
Góp vốn	18.970.488.900	-
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc		
Góp vốn	-	1.905.000.000.000
Cho vay	1.150.000.000.000	1.107.500.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	1.150.000.000.000	1.107.500.000.000
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	1.909.400.000.000	598.000.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	2.622.000.000.000	-
Mua tài sản cố định	325.921.940.320	-
Thanh lý tài sản cố định	716.946.796.719	-
Nhượng quyền thương hiệu	700.000.000.000	-
Phí tư vấn	272.727.272.727	-
Doanh thu phí quản lý	31.561.277.802	45.272.868.088
Cung cấp dịch vụ khách sạn	63.792.667.295	18.588.665.029
Cổ tức được chia từ hoạt động hợp tác đầu tư	107.566.892.610	2.301.401.845.677
Chia lỗ từ hoạt động hợp tác đầu tư	981.116.016.511	1.223.387.547.057
Chia sẻ lợi nhuận hợp đồng hợp tác đầu tư	164.337.250.000	281.721.000.000

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
<i>Công ty Cổ phần Vinhomes</i>		
Cho vay	9.620.000.000.000	680.000.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	7.875.000.000.000	680.000.000.000
Thu nhập lãi vay	112.044.313.620	7.593.582.177
Mua hàng hóa và dịch vụ	39.501.406.934	-
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	2.199.807.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng</i>		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	1.775.780.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	37.676.495.690	-
<i>Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy</i>		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	4.068.770.000	-
<i>Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom</i>		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	8.657.302.756	21.625.246.292
Mua hàng hóa và dịch vụ	173.714.575.869	21.206.334.718
Mua tài sản cố định	14.057.916.653	-
Thanh lý tài sản cố định	1.215.931.544	-
Cho vay	12.500.000.000	-
Nhận hoàn trả khoản cho vay	12.500.000.000	-
Thu nhập lãi vay	154.109.588	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát</i>		
Cho vay	-	3.770.000.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	3.614.536.828.640
Thu nhập lãi vay	-	6.126.388.889
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce</i>		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	146.139.980.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.492.319.418.621	1.187.174.932.647
Cung cấp dịch vụ	25.313.762.254	-
Cho vay	5.110.000.000.000	-
Nhận hoàn trả khoản cho vay	1.750.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay	44.770.684.931	-
Vay	500.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	500.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	3.287.671.233	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco</i>		
Cung cấp dịch vụ	12.513.032.629	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	86.674.780	-

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cung cấp dịch vụ	13.068.878.572	-
Mua dịch vụ	68.592.024	-
Vay	2.300.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	2.300.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	13.957.990.868	-
Công ty Cổ phần Vinfa		
Vay	455.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	455.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	1.511.601.747	-
Thanh lý tài sản	3.574.774.074	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	37.319.397.790	-
Mua tài sản cố định	3.785.525.700	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Cung cấp dịch vụ	1.979.684.451	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	50.207.244.446	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Cung cấp dịch vụ	5.005.172.301	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	9.135.644.326	-
Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	264.425.269.922	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.916.347.617	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam		
Cung cấp dịch vụ	15.008.746.065	56.296.791.575
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.438.925.733	-
Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	70.000.000.000	-
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.069.487.497	-
Thu nhập khác từ hợp đồng quản lý	32.370.952.753	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc		
Cung cấp dịch vụ	163.070.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	49.196.605.248	21.366.705.185
Thanh lý tài sản	6.521.875.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An		
Góp vốn	1.000.000.000	-
Thù lao của Ban Tổng Giám đốc	5.945.243.111	2.881.684.857

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***40. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư và tài chính**

Ngoài các giao dịch phi tiền tệ phát sinh từ việc sáp nhập và chia tách các công ty con mới, như trình bày tại Thuyết minh 4, Công ty còn có các giao dịch đầu tư và tài chính phi tiền tệ sau:

	2018 VND	2017 VND
Bù trừ khoản phải trả với tiền thu từ khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư	1.145.453.266.511	-
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	5.000.000.000	-
	<hr/>	

41. Sự kiện sau ngày trên bảng cân đối kế toán

- Ngày 15 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng 323.391.992 cổ phần, chiếm 98.9997% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/cổ phần.
- Ngày 15 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Đồng, một công ty trong Tập đoàn và Tập đoàn VinGroup - Công ty CP để nhận chuyển nhượng tương ứng 1.400.165.000.000 VND (tương đương 70% vốn điều lệ) và 600.165.000.000 VND (tương đương 25% vốn điều lệ) vốn của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco với giá chuyển nhượng bằng giá trị phần vốn góp.
- Ngày 2 tháng 1 năm 2019, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCD-VP JSC, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom, một công ty trong cùng Tập đoàn VinGroup, có vốn điều lệ tại thời điểm sáp nhập là 90 tỷ VND.

001120
CÔNG
ÁCH NHIỆM
KPM
TỰ LIÊM

Công ty Cổ phần Vinpearl

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

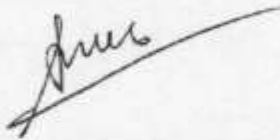
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

42. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:

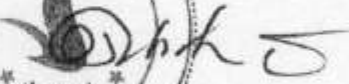


Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Vũ Thị Phương Thảo
Kiểm soát

