

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 64
Phụ lục 1 - Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	65 - 70

NSI
VIỆ
CHI
H
N K

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 66 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2018.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 024/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 19 tháng 4 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (“báo cáo tài chính hợp nhất”) đề ngày 27 tháng 3 năm 2019.

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

Thư ký Ban Giám đốc: 

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60729565/20319518

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) được lập ngày 27 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 70, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

VIỆT NAM
★
C. S. C.



Building a better
working world

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 27 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Chu Anh Dũng
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3814-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		50.889.737.725.880	39.509.657.456.319
110	I. Tiền	4	721.621.943.451	1.561.582.285.455
111	1. Tiền		721.621.943.451	1.561.582.285.455
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	12.863.880.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(19.505.232.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		29.833.511.007.625	27.462.056.235.478
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	2.254.658.855.095	1.242.294.182.291
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	2.085.463.592.277	1.847.597.336.664
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	20.510.620.926.953	19.925.791.073.049
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.987.711.889.210	4.685.406.506.064
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6, 7	(4.944.255.910)	(239.032.862.590)
140	IV. Hàng tồn kho		12.038.691.549.669	9.766.013.441.059
141	1. Hàng tồn kho	9	12.038.691.549.669	9.766.013.441.059
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8.295.913.225.135	707.141.614.327
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	284.022.889.613	622.732.735.681
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	454.273.896
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	19	167.241.788.772	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	7.844.648.546.750	83.954.604.750

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		87.267.785.807.625	72.499.912.386.430
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		55.000.000.000	120.190.140.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	55.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	-	120.190.140.000
220	II. Tài sản cố định		1.343.998.313.276	307.164.423.364
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.329.307.956.849	286.099.156.726
222	Nguyên giá		1.587.663.037.126	423.359.245.666
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(258.355.080.277)	(137.260.088.940)
227	2. Tài sản cố định vô hình		14.690.356.427	21.065.266.638
228	Nguyên giá		55.978.615.244	52.958.992.577
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.288.258.817)	(31.893.725.939)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	10.515.733.451.818	4.820.588.599.215
231	1. Nguyên giá		10.994.590.029.400	4.979.982.982.011
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(478.856.577.582)	(159.394.382.796)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.399.298.431.326	4.410.510.745.165
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	3.399.298.431.326	4.410.510.745.165
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		70.889.296.477.198	57.929.057.823.178
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	70.687.076.246.722	56.274.105.299.937
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	1.144.827.500.000	1.853.577.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(962.607.269.524)	(218.624.976.759)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.064.459.134.007	4.912.400.655.508
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.002.981.693.281	376.836.880.137
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		61.477.440.726	35.563.775.371
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	-	4.500.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		138.157.523.533.505	112.009.569.842.749

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		82.296.479.222.709	68.810.780.326.407
310	I. Nợ ngắn hạn		69.766.808.666.244	54.870.820.537.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	1.919.337.393.814	21.479.456.431.571
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	4.444.363.022.828	8.253.184.739.358
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	10.550.446.557.687	2.483.705.645.039
314	4. Phải trả người lao động		40.081.742.493	26.979.859.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	4.531.518.807.634	2.530.560.496.071
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.401.142.872
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	41.590.646.180.198	13.556.824.147.673
320	8. Vay ngắn hạn	22.1	6.678.300.054.489	6.538.708.075.286
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.114.907.101	-
330	II. Nợ dài hạn		12.529.670.556.465	13.939.959.789.367
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	-	226.000.000.000
338	2. Vay dài hạn	22.2	12.529.670.556.465	13.713.959.789.367
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		55.861.044.310.796	43.198.789.516.342
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	55.861.044.310.796	43.198.789.516.342
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		32.756.212.300.000	26.377.079.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		31.916.212.300.000	26.377.079.540.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		840.000.000.000	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		22.197.386.422.292	13.920.405.048.300
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		41.000.000.000	36.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		866.445.588.504	2.865.304.928.042
421a	- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(2.678.827.831.958)	505.040.335.377
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		3.545.273.420.462	2.360.264.592.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		138.157.523.533.505	112.009.569.842.749



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nối
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	23.594.682.015.457	8.819.231.978.245
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	23.594.682.015.457	8.819.231.978.245
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(22.541.180.911.750)	(5.845.753.997.227)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.053.501.103.707	2.973.477.981.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.3	6.062.151.725.943	4.000.107.910.871
22	7. Chi phí tài chính	26	(2.775.733.744.833)	(2.796.989.916.745)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.781.750.155.878)	(2.401.441.841.731)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(689.185.213.983)	(633.614.169.603)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(141.332.790.244)	(927.698.631.515)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.509.401.080.590	2.615.283.174.026
31	11. Thu nhập khác		51.009.693.632	36.489.177.675
32	12. Chi phí khác		(5.070.486.558)	(5.258.615.454)
40	13. Lợi nhuận khác		45.939.207.074	31.230.562.221

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		3.555.340.287.664	2.646.513.736.247
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(35.980.532.557)	(290.947.021.592)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		25.913.665.355	4.697.878.010
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.545.273.420.462	2.360.264.592.665



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Ngày 27 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		3.555.340.287.664	2.646.513.736.247
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		456.469.835.839	200.198.874.594
03	Các khoản dự phòng		522.008.593.186	281.946.641.283
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		18.666.869.172	(15.762.382.374)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	31	(6.062.014.050.721)	(3.885.764.105.018)
06	Chi phí lãi vay và phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	26	2.000.188.470.605	2.622.865.363.642
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		490.660.005.745	1.849.998.128.374
09	Tăng các khoản phải thu		(2.371.950.045.567)	(2.886.388.881.605)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.272.678.108.610)	(4.475.502.113.257)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		13.365.269.316.402	16.878.861.403.581
12	Tăng chi phí trả trước		(343.099.163.625)	(814.483.054.261)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		12.863.880.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.866.518.173.065)	(2.624.973.158.981)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(312.482.737.416)	(276.354.454.979)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.702.064.973.864	7.651.157.868.872
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(5.918.175.945.721)	(4.895.321.387.268)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		160.141.730	80.605.707
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(72.633.463.666.068)	(37.988.730.962.335)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		71.993.633.812.164	29.260.742.232.679
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31	(46.410.638.009.897)	(11.689.662.039.405)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31	31.576.049.477.336	29.264.077.250.780
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.965.575.475.110	3.149.047.659.130
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(15.426.858.715.346)	7.100.233.359.288

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		9.116.981.373.992	-
33	Tiền thu từ đi vay		20.645.997.675.200	13.246.811.517.243
34	Tiền trả nợ gốc vay		(21.878.144.125.200)	(27.796.802.977.753)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		7.884.834.923.992	(14.549.991.460.510)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(839.958.817.490)	201.399.767.650
60	Tiền đầu năm		1.561.582.285.455	1.360.177.826.566
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.524.514)	4.691.239
70	Tiền cuối năm	4	721.621.943.451	1.561.582.285.455

Nguyễn Hà Anh
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



M. Hoàng Anh
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 66 được cấp ngày 29 tháng 8 năm 2018.

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 466 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 347).

Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản cũng như tình hình thị trường tại các thời điểm các dự án bất động sản được chào bán.

Các hoạt động khác của Công ty dự kiến sẽ ổn định và ít chịu ảnh hưởng của tính chất mùa vụ.

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 67 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày chi tiết tại Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 và Phụ lục 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 27 tháng 3 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa bất động sản thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	37 - 48 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	5 - 8 năm
Thiết bị quản lý	2 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 - 15 năm

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất (có thời hạn)	45 - 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 49 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, bao gồm quyền thuê đất, được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

Trong năm, Công ty đã dùng một số bất động sản đầu tư để hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh với các đối tác. Công ty tiếp tục ghi nhận các tài sản này trên bảng cân đối kế toán riêng do Công ty là chủ đầu tư của các dự án bất động sản này. Các khoản doanh thu và lợi nhuận được phân chia bởi đối tác theo các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo quyết toán và phân chia lợi nhuận giữa các bên tham gia hợp đồng.

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành bất động sản đã bán

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.17 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với các căn hộ, biệt thự và nhà phố thương mại trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và ghi nhận là quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ được trích lập không vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ được thực hiện và có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn.

Trong giao dịch Công ty cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Công ty xác định các nghĩa vụ bán sản phẩm và nghĩa vụ cung cấp dịch vụ riêng biệt trong hợp đồng đó và chỉ ghi nhận doanh thu khi từng nghĩa vụ riêng biệt được Công ty hoàn thành với khách hàng. Giá trị hợp đồng được phân bổ cho từng sản phẩm, dịch vụ riêng biệt được xác định bằng tổng giá trị hợp đồng trừ đi giá trị hợp lý ước tính của dịch vụ. Các khoản thanh toán của khách hàng theo hợp đồng tương ứng với nghĩa vụ chưa được thực hiện sẽ được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Thu nhập từ hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty được chia sẻ lợi nhuận trước thuế

Thu nhập được chia từ lợi nhuận trước thuế của các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư bất động sản được ghi nhận là doanh thu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.20 Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản và hoạt động hợp tác đầu tư và hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản

Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm giá thành hàng tồn kho bất động sản được chuyển nhượng trong năm và lợi nhuận phân chia cho bên thứ ba cùng tham gia các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản với Công ty.

Đối với các hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh các dự án bất động sản mà Công ty là bên kiểm soát các hoạt động và tài sản của dự án, các khoản lợi nhuận được phân chia cho đối tác theo quyết toán hàng kỳ được ghi nhận là giá vốn trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản tiền nhận góp vốn từ đối tác để hợp tác kinh doanh/đầu tư được ghi nhận trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng nếu Công ty có nghĩa vụ hoàn trả các khoản góp vốn này.

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty, do vậy Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.23 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 các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	393.935.912	484.663.718
Tiền gửi ngân hàng	721.228.007.539	1.561.097.621.737
TỔNG CỘNG	<u>721.621.943.451</u>	<u>1.561.582.285.455</u>

Trong số dư tiền gửi ngân hàng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 183 tỷ VND đang nằm trong tài khoản phong tỏa theo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng xây dựng của Công ty.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	24.022	5.139
- Euro	-	62

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản và các hoạt động khác	1.496.710.688.988	261.681.485.724
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	470.973.976.862	903.579.647.235
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư	286.974.189.245	77.033.049.332
TỔNG CỘNG	2.254.658.855.095	1.242.294.182.291
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	757.948.166.107	980.612.696.567
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng khác</i>	1.496.710.688.988	261.681.485.724
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.944.255.910)	(4.944.255.910)

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	2.040.741.500.655	1.612.925.625.044
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	44.722.091.622	234.671.711.620
TỔNG CỘNG	2.085.463.592.277	1.847.597.336.664
Chi tiết các khoản trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng trả trước cho người bán		
<i>Trả trước cho một đối tác doanh nghiệp</i>	319.584.023.807	160.000.000.000
<i>Trả trước cho một cơ quan nhà nước</i>	305.400.000.000	-

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Các khoản cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Thuyết minh số 30.3)	20.510.620.926.953	19.787.713.186.515
Các khoản cho vay khác	-	83.077.886.534
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn đến hạn thu hồi	-	55.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.510.620.926.953	19.925.791.073.049
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	(58.154.520.574)
Dài hạn		
Các khoản cho các bên khác vay dài hạn	55.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	55.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Lãi phải thu từ các khoản cho vay, đặt cọc và tiền gửi ngân hàng	1.655.084.100.090	-	1.574.726.894.974	(175.934.086.106)
Phải thu do chi hộ	1.439.895.503.496	-	349.299.204.918	-
Phải thu từ hợp đồng xây dựng chuyển giao (i)	966.530.103.000	-	-	-
Phải thu lại các khoản đặt cọc cho các hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	593.000.000.000	-	935.000.000.000	-
Ký quỹ đảm bảo nghĩa vụ thanh toán (iii)	120.340.376.000	-	111.095.976.053	-
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ	40.315.408.061	-	1.151.984.272.753	-
Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	6.385.693.206	-	431.772.634.163	-
Các khoản ký quỹ và phải thu khác	166.160.705.357	-	131.527.523.203	-
TỔNG CỘNG	4.987.711.889.210	-	4.685.406.506.064	(175.934.086.106)
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu khác</i>	2.264.721.895.264	-	2.761.483.450.957	(175.934.086.106)
<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	2.722.989.993.946	-	1.923.923.055.107	-
Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	120.190.140.000	-
TỔNG CỘNG	-	-	120.190.140.000	-

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản phải thu từ việc bàn giao công trình Nhà thi đấu đa năng 5.000 chỗ thuộc trung tâm thể thao vùng Đông Bắc tại Quảng Ninh cho các cơ quan chức năng.
- (ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản phải thu tiền đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp được bảo đảm bằng một số lượng cổ phiếu của một tổ chức tài chính do đối tác doanh nghiệp đó và một số cổ đông của tổ chức tài chính đó nắm giữ.
- (iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 3 năm, đáo hạn trong năm 2019 và được hưởng lãi suất là 7%/năm. Xem Thuyết minh 22.2.1 về mục đích của khoản ký quỹ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các đối tác doanh nghiệp</i>				
Phải thu về gốc vay	-	-	83.077.886.534	24.923.365.960
Phải thu về lãi vay	-	-	4.153.894.327	1.246.168.298
Phải thu về lãi đặt cọc	-	-	384.737.291.675	211.710.931.598
<i>Các đối tượng khác</i>				
Phải thu khách hàng	4.944.255.910	-	4.944.255.910	-
TỔNG CỘNG	4.944.255.910	-	476.913.328.446	237.880.465.856
Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn				
<i>Một đối tác doanh nghiệp</i>				
Một đối tác doanh nghiệp	-	-	384.737.291.675	211.710.931.598
<i>Một đối tác doanh nghiệp khác</i>				
Một đối tác doanh nghiệp khác	-	-	83.077.886.534	24.923.365.960

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản đang xây dựng dở dang	12.038.691.549.669	-	9.763.512.739.361	-
Thành phẩm bất động sản	-	-	2.500.701.698	-
TỔNG CỘNG	12.038.691.549.669	-	9.766.013.441.059	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bán hàng liên quan đến các bất động sản chưa bàn giao	190.070.769.376	508.443.633.641
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính	43.933.623.208	82.591.555.608
Chi phí bản quyền phần mềm	28.096.549.311	25.604.683.358
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	21.921.947.718	6.092.863.074
TỔNG CỘNG	284.022.889.613	622.732.735.681
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	716.694.442.274	91.066.805.834
Chi phí giải phóng mặt bằng	279.689.397.589	279.689.397.589
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.597.853.418	6.080.676.714
TỔNG CỘNG	1.002.981.693.281	376.836.880.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	7.820.693.942.000	60.000.000.000
Đặt cọc khác	23.954.604.750	23.954.604.750
TỔNG CỘNG	7.844.648.546.750	83.954.604.750
Dài hạn		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	-	4.500.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	4.500.000.000.000

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản đặt cọc cho các cá nhân để mua thêm cổ phần của một công ty con trong Tập đoàn. Các khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần của công ty con đó.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 373 tỷ VND (năm 2017: 490,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa trong năm 2018 được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 10,17% (năm 2017: 9,32%) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	45.939.641.000	1.156.761.089	148.827.097.034	226.129.778.361	1.305.968.182	423.359.245.666
- Mua trong năm	-	19.409.693.838	820.818.182	227.560.695.357	-	247.791.207.377
- Xây dựng mới	676.793.197.955	240.630.843.567	-	-	-	917.424.041.522
- Thanh lý	-	(37.681.818)	-	(817.807.439)	(55.968.182)	(911.457.439)
Số dư cuối năm	722.732.838.955	261.159.616.676	149.647.915.216	452.872.666.279	1.250.000.000	1.587.663.037.126
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	62.391.000	9.100.317.077	40.729.949.927	55.968.182	49.948.626.186
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu năm	3.729.202.255	168.341.021	60.731.406.255	71.845.833.085	785.306.324	137.260.088.940
- Khấu hao trong năm	13.788.244.660	20.635.399.029	18.780.266.551	68.626.276.724	95.051.174	121.925.238.138
- Thanh lý	-	(18.676.954)	-	(757.379.243)	(54.190.604)	(830.246.801)
Số dư cuối năm	17.517.446.915	20.785.063.096	79.511.672.806	139.714.730.566	826.166.894	258.355.080.277
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	42.210.438.745	988.420.068	88.095.690.779	154.283.945.276	520.661.858	286.099.156.726
Số dư cuối năm	705.215.392.040	240.374.553.580	70.136.242.410	313.157.935.713	423.833.106	1.329.307.956.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	3.952.918.910.167	288.359.523.532	738.704.548.312	4.979.982.982.011
- Xây dựng mới	3.522.696.461.196	62.846.083.428	2.429.064.502.765	6.014.607.047.389
Số dư cuối năm	<u>7.475.615.371.363</u>	<u>351.205.606.960</u>	<u>3.167.769.051.077</u>	<u>10.994.590.029.400</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu năm	95.331.893.541	6.918.473.010	57.144.016.245	159.394.382.796
- Khấu hao trong năm	120.486.974.248	6.371.769.255	192.603.451.283	319.462.194.786
Số dư cuối năm	<u>215.818.867.789</u>	<u>13.290.242.265</u>	<u>249.747.467.528</u>	<u>478.856.577.582</u>
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	3.857.587.016.626	281.441.050.522	681.560.532.067	4.820.588.599.215
Số dư cuối năm	<u>7.259.796.503.574</u>	<u>337.915.364.695</u>	<u>2.918.021.583.549</u>	<u>10.515.733.451.818</u>

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm khu văn phòng tầng 4 Vincom Đồng Khởi, các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf.

Công ty đã sử dụng các bất động sản đầu tư là các trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf để hợp tác kinh doanh/ hợp tác đầu tư với các công ty con và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh các bất động sản đầu tư này. Trong đó, theo các thỏa thuận hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư có liên quan, Công ty có nghĩa vụ chuyển giao các bất động sản đầu tư này cho các công ty con khi đủ điều kiện chuyển giao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng (*)	1.110.291.609.105	378.159.192.398
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên (*)	668.376.463.515	272.629.669.185
Dự án Vincom Thanh Hóa (*)	250.400.000.000	586.292.767.938
Dự án Vinhomes Cầu Rào 2	209.343.081.946	700.172.268.056
Các dự án khác (*)	1.160.887.276.760	2.473.256.847.588
TỔNG CỘNG	<u>3.399.298.431.326</u>	<u>4.410.510.745.165</u>

(*) Bao gồm một số bất động sản đang được sử dụng cho mục đích hợp tác kinh doanh/hợp tác đầu tư với các đối tác như được trình bày tại Thuyết minh số 14.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Đầu tư vào công ty con	70.687.076.246.722	(898.955.613.414)	56.274.105.299.937	(218.624.976.759)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.144.827.500.000	(63.651.656.110)	1.853.577.500.000	-
TỔNG CỘNG	<u>71.831.903.746.722</u>	<u>(962.607.269.524)</u>	<u>58.127.682.799.937</u>	<u>(218.624.976.759)</u>

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết các khoản đầu tư do Công ty nắm giữ trực tiếp:

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý		
1	Công ty Vinhomes	(1), (14)	2.333.164.250	22.981.447.177.505	171.254.255.950.000	197.800.000	5.792.493.038.618	(**)	98,90%	
2	Công ty Vinpearl	(2), (14)	522.330.408	15.312.294.541.074	(**)	423.855.476	13.707.830.720.875	(**)	71,81%	
3	Công ty Vincommerce	(3), (14)	525.542.842	6.054.476.794.918	(**)	299.803.800	3.559.406.034.344	(**)	37,59%	
4	Công ty Vinfast	(4), (14)	(*)	6.500.000.000.000	(**)	(*)	5.250.000.000.000	(**)	100,00%	
5	Công ty Vincom Retail	(14)	427.715.102	3.501.335.054.034	11.933.251.335.338	349.155.185	3.501.335.054.034	16.462.666.972.750	18,37%	
6	Công ty Vinmec	(14)	323.391.992	3.233.919.920.000	(**)	323.391.992	3.233.919.920.000	(**)	99,00%	
7	Công ty Sài Đồng	(14)	112.800.300	2.212.943.935.291	5.944.575.810.000	112.800.300	2.212.943.935.291	9.791.066.040.000	94,00%	
8	Công ty Xavinco	(14)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	190.875.000	2.071.029.000.000	(**)	95,44%	
9	Công ty Nam Hà Nội	(1), (14)	(*)	1.568.884.500.000	(**)	-	-	-	-	
10	Công ty Triển lãm Việt Nam		138.810.945	1.395.329.678.450	9.911.101.473.000	138.810.945	1.395.329.678.450	8.702.058.142.050	83,32%	
11	Công ty Vinsmart	(5)	124.068.200	1.240.682.000.000	(**)	-	-	-	-	
12	Công ty VinTech	(5), (14)	80.000.000	800.000.000.000	(**)	-	-	-	-	
13	Công ty Ngôi Sao Phương Nam		59.400.000	785.456.000.000	(**)	59.400.000	785.456.000.000	(**)	99,00%	
14	Công ty VinEco	(14)	(*)	600.490.000.000	(**)	(*)	600.490.000.000	(**)	30,00%	
15	Công ty Thời Đại	(6)	(*)	561.000.000.000	(**)	(*)	1.561.000.000.000	(**)	100,00%	
16	Công ty Sách Việt Nam		44.364.274	475.165.611.800	767.501.940.200	44.364.274	475.165.611.800	796.471.811.122	65,33%	
17	Công ty Vinfa	(7)	44.338.000	443.380.000.000	(**)	-	-	-	-	
18	Công ty VinAcademy		(*)	235.000.000.000	(**)	(*)	235.000.000.000	(**)	94,00%	
19	Công ty BĐS Thăng Long		3.150.000	199.700.000.000	(**)	3.150.000	199.700.000.000	(**)	63,00%	
20	Công ty VinID	(8) (14)	15.701.000	157.010.000.000	(**)	-	-	-	-	
21	Công ty Vinschool		(*)	100.000.000.000	(**)	(*)	100.000.000.000	(**)	100,00%	
22	Công ty Vinpro	(3)	31.175.478	96.382.033.650	(**)	-	-	-	-	
23	Công ty Vincom Service	(9)	(*)	84.600.000.000	(**)	(*)	376.000.000.000	(**)	94,00%	
24	Công ty Bảo vệ Vincom		(*)	50.000.000.000	(**)	(*)	50.000.000.000	(**)	100,00%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

STT	Tên đơn vị (*)	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
			Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý
25	Công ty BDS Hà Thành	(8)	1.800.000	18.000.000.000	(**)	90,00%	-	-	-	
26	Công ty VinCSS	(8)	(*)	3.500.000.000	(**)	100,00%	-	-	-	
27	Công ty HIMS	(8)	(*)	2.500.000.000	(**)	100,00%	-	-	-	
28	Công ty VinConnect	(8)	(*)	1.500.000.000	(**)	100,00%	-	-	-	
29	Công ty Vingroup Ventures	(8)	100.000	1.000.000.000	(**)	70,00%	-	-	-	
30	Công ty An Thịnh	(8)	5.000	50.000.000	-	5,00%	-	-	-	
31	Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom	(10)	-	-	-	-	(*)	270.000.000.000	(**)	100,00%
32	Công ty Hoàng Gia	(11)	-	-	-	-	141.330.000	1.987.657.117.638	(**)	57,85%
33	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	(1)	-	-	-	-	409.375.000	8.551.390.138.887	(**)	62,50%
34	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đông	(12)	-	-	-	-	(*)	294.000.000.000	(**)	98,00%
35	Công ty Tây Tăng Long	(13)	-	-	-	-	(*)	30.000.000.000	(**)	10%
36	Công ty Cổ phần Phát triển thể thao và giải trí M&E Trí ("Công ty M&E Trí")	(3)	-	-	-	-	834.000	26.959.050.000	(**)	1,00%
37	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS ("Công ty VinDS")	(3)	-	-	-	-	-	7.000.000.000	(**)	1,00%
38	Công ty Phúc An	(3)	-	-	-	85,00%	-	-	-	-
			<u>70.687.076.246.722</u>			<u>56.274.105.299.937</u>				
Dự phòng đầu tư vào các công ty con			<u>(898.955.613.414)</u>			<u>(218.624.976.759)</u>				

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

(**) Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa xác định được do chưa có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết của các công ty con được trình bày tại Phụ lục 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Các giao dịch đầu tư chính trong năm 2018 gồm:

- (1) Vào ngày 27 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội (tên trước đây của Công ty Vinhomes), công ty con của Tập đoàn, đã tăng vốn điều lệ từ 2.000 tỷ VND thành 28.365 tỷ VND theo Quyết định số 03/2018/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC của Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, Công ty đã góp thêm 9.500 tỷ VND vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Trong tháng 2 năm 2018, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội đã nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý") và Công ty Tân Liên Phát. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội cũng được đổi tên thành Công ty Vinhomes. Vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty Vinhomes đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Vinhomes và Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty con mới trong Tập đoàn.

Trong năm, Công ty Vinhomes đã hoàn tất việc chào bán cổ phiếu ra công chúng lần đầu và niêm yết trên sàn chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Thông qua các giao dịch nêu trên, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinhomes giảm xuống còn 69,66%.

- (2) Vào ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty Vinpearl được chia tách thành Công ty Vinpearl và Công ty Vinpearl Làng Vân. Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty Vinpearl đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Vinpearl và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.

Vào ngày 26 tháng 2 năm 2018, Công ty đã mua 7,03% cổ phần của Công ty Vinpearl từ Công ty Hoàng Gia. Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 91,47% cổ phần của Công ty Vinpearl Làng Vân cho Công ty Vinhomes.

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2018, Công ty Vinpearl đã tăng vốn điều lệ từ 6.684 tỷ VND thành 7.500 tỷ VND theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC của Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, Công ty đã góp thêm 662 tỷ VND vào Công ty Vinpearl.

Thông qua các giao dịch trên, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vinpearl tăng lên 81,34%.

- (3) Theo hợp đồng sáp nhập ngày 3 tháng 1 năm 2018, Công ty VinDS đã được sáp nhập vào Công ty Vincommerce.

Vào ngày 27 tháng 3 năm 2018, Công ty Vincommerce đã được chia tách thành Công ty Vincommerce và Công ty Vinpro. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19,2% cổ phần của Công ty Vincommerce và 19,2% cổ phần của Công ty Vinpro từ Công ty Sài Đồng. Trong năm 2018, Công ty cũng đã nhận chuyển nhượng 29,62% cổ phần của Công ty Vincommerce từ các công ty con trong cùng Tập đoàn.

Thông qua các giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Vincommerce tăng lên 64,27%.

- (4) Trong năm 2018, Công ty Vinfast đã được chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ công ty TNHH một thành viên thành công ty TNHH hai thành viên trở lên và tăng vốn điều lệ, trong đó Công ty không góp thêm vốn vào Công ty Vinfast. Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinfast giảm xuống còn 21%. Vào ngày 1 tháng 8 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng thêm 5% cổ phần Công ty Vinfast từ Công ty Vincommerce. Trong tháng 9 năm 2018, Công ty Vinfast đã nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast. Thông qua các giao dịch trên, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty Vinfast giảm xuống 25,9%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (5) Trong tháng 6 năm 2018, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty Vinsmart với tổng vốn điều lệ là 3.000 tỷ VND, trong đó công ty sở hữu 80%. Trong tháng 8 năm 2018, Công ty Vinsmart đã hoàn tất việc chia tách thành Công ty Vinsmart và Công ty Vintech, một công ty con mới trong Tập đoàn. Theo đó, Vốn điều lệ của Công ty Vinsmart giảm còn 2.000 tỷ VND. Trong tháng 9 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 17,97% cổ phần của Công ty Vinsmart cho Công ty Vinfast và các cá nhân, trong đó bao gồm một số thành viên quản lý chủ chốt của Công ty. Sau các giao dịch này, Công ty còn sở hữu 62,03% cổ phần của Công ty Vinsmart.
- (6) Vào ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty Thời Đại đã được chia tách thành Công ty Thời Đại và Công ty Thiên Niên Kỳ, một công ty con mới trong Tập đoàn. Vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty Thiên Niên Kỳ cho Công ty Vinhomes.
- (7) Vào ngày 30 tháng 1 năm 2018, Công ty đã mua 9.000 cổ phiếu, tương đương với 3% cổ phần, của Công ty Vinfa. Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã góp vốn thêm 443 tỷ VND vào Công ty Vinfa. Theo đó, Công ty Vinfa trở thành công ty con của Tập đoàn.
- (8) Trong năm, Công ty đã góp vốn thành lập các công ty con này.
- (9) Vào ngày 18 tháng 6 năm 2018, Công ty Vincom Service đã thông qua nghị quyết của Hội đồng thành viên về việc hoàn trả một phần vốn góp cho các thành viên góp vốn. Theo đó, khoản vốn góp của Công ty trong công ty con này giảm còn 84,6 tỷ VND.
- (10) Vào ngày 9 tháng 8 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần góp trong Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom 1") cho Công ty Vinhomes, một công ty con trong Tập đoàn. Sau đó, Công ty Xây dựng Vincom 1 đã được sáp nhập vào Công ty Vinhomes.
- (11) Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 57,85% cổ phần của Công ty Hoàng Gia cho Công ty Vinhomes.
- (12) Vào ngày 7 tháng 8 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 98% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phúc Đồng cho một đối tác doanh nghiệp.
- (13) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng 10% phần vốn góp của Công ty Tây Tăng Long cho Công ty Vinhomes.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(14) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty gián tiếp kiểm soát các công ty con sau:

- Thông qua Công ty Vinpearl, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Cảng Nha Trang, Công ty Làng hoa Thụy Khuê, Công ty VinDFS;
- Thông qua Công ty Vinhomes, Công ty gián tiếp kiểm soát các Công ty Hoàng Gia, Công ty Metropolis Hà Nội, Công ty Cần Giờ, Công ty Sinh Thái, Công ty Liễu Giai, Công ty Đô thị Gia Lâm, Công ty Phú Gia, Công ty Tây Tăng Long, Công ty Primeland, Công ty ĐTĐH Berjaya, Công ty TTTC Berjaya, Công ty Vinpearl Làng Ván, Công ty Thiên Niên Kỷ, Công ty Thái Sơn, Công ty Đất Rộng Vàng, Công ty Tây Hà Nội, Công ty GS Củ Chi, Công ty An Phát;
- Thông qua Công ty Sài Đồng và Công ty Nam Hà Nội, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Vincom Retail. Thông qua Công ty Vincom Retail, Công ty gián tiếp kiểm soát các công ty con là Công ty Vincom Retail Miền Bắc, Công ty Vincom Retail Miền Nam, Công ty Suối Hoa;
- Thông qua Công ty Xavinco, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Xalivico;
- Thông qua Công ty Sài Đồng, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Công viên trung tâm và Công ty VinEco. Thông qua Công ty VinEco, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty VinEco Tam Đảo, Công ty VinEco Đồng Nai, Công ty Vineco Sagri và Công ty Vạn Phát;
- Thông qua Công ty Vincommerce, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát trong Công ty Vinfast. Thông qua Công ty Vinfast, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Vinfast Service, Công ty Grand Prix, Công ty General Motor và Công ty Vinfast Germany;
- Thông qua Công ty Vintech, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty Vintech Hàn Quốc;
- Thông qua Công ty VinID, Công ty gián tiếp kiểm soát Công ty People Care.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ (VND)
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	10,00	10,00	552.395.000.000	10,00	10,00	552.395.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đô thị Ngọc Viễn Đông	(**)	9,62	519.232.500.000	9,62	9,62	519.232.500.000
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	6.080.000	19,00	60.800.000.000	19,00	19,00	60.800.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh niên	400.000	3,87	12.400.000.000	3,87	3,87	12.400.000.000
Công ty Vinhomes Quản lý (xem Thuyết minh số 16.1, mục (1))	-	-	-	18,6	18,6	708.750.000.000
TỔNG CỘNG			1.144.827.500.000			1.853.577.500.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn khác			(63.651.656.110)			-

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa xác định được do không có đủ các thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.765.001.620.906	1.112.569.974.133
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)	154.335.772.908	20.366.886.457.438
TỔNG CỘNG	<u>1.919.337.393.814</u>	<u>21.479.456.431.571</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	4.091.467.391.266	8.128.617.234.858
Trả trước theo hợp đồng xây dựng	352.895.631.562	124.567.504.500
TỔNG CỘNG	<u>4.444.363.022.828</u>	<u>8.253.184.739.358</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
	Phải thu			
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	167.241.788.772	-	167.241.788.772
TỔNG CỘNG	-	<u>167.241.788.772</u>	-	<u>167.241.788.772</u>
Phải nộp				
Tiền sử dụng đất, thuế đất, chi phí thuế đất phải nộp và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	2.242.310.418.755	9.817.647.944.125	(1.558.871.158.701)	10.501.087.204.179
Thuế giá trị gia tăng	73.166.205.043	352.537.532.513	(387.866.550.455)	37.837.187.101
Thuế thu nhập cá nhân	7.241.060.059	107.411.784.006	(108.169.544.449)	6.483.299.616
Thuế nhà thầu	13.649.902.591	46.221.322.047	(54.832.357.847)	5.038.866.791
Thuế thu nhập doanh nghiệp	147.338.058.591	(2.097.109.947)	(145.240.948.644)	-
TỔNG CỘNG	<u>2.483.705.645.039</u>	<u>10.321.721.472.744</u>	<u>(2.254.980.560.096)</u>	<u>10.550.446.557.687</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và trích trước giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	2.914.978.751.406	1.383.648.094.303
Chi phí bán hàng trích trước	681.003.701.273	403.350.083.201
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	458.850.780.975	546.731.846.331
Các khoản chi phí phải trả khác	476.685.573.980	196.830.472.236
TỔNG CỘNG	<u>4.531.518.807.634</u>	<u>2.530.560.496.071</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả khác</i>	4.383.981.282.474	2.124.072.280.657
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	147.537.525.160	406.488.215.414

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc, góp vốn từ đối tác theo các thỏa thuận và hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (i)	22.185.258.140.412	5.591.201.384.032
Đặt cọc để mua các khoản đầu tư (ii)	15.863.970.681.200	581.062.000.000
Lợi nhuận phân chia cho các đối tác theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	1.294.821.080.000	116.720.664.690
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc liên quan đến các dự án bất động sản	1.263.064.160.129	4.869.573.866.053
Tiền quản lý tập trung phải trả các công ty con	328.388.893.538	1.322.645.641.921
Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	38.067.542.624	933.789.282.819
Phải trả ngắn hạn khác	617.075.682.295	141.831.308.158
TỔNG CỘNG	<u>41.590.646.180.198</u>	<u>13.556.824.147.673</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	1.570.918.178.268	6.351.267.766.848
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30.2)</i>	40.019.728.001.930	7.205.556.380.825
Dài hạn		
Tiền đặt cọc từ bên liên quan theo hợp đồng hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (Thuyết minh số 30.2)	-	226.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>226.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền là 4.888 tỷ VND từ Công ty Vincom Retail, Công ty Vincom Retail Miền Bắc và Công ty Vincom Retail Miền Nam, các công ty con, theo hợp đồng nguyên tắc và các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trung tâm thương mại do Công ty và các công ty con khác làm chủ đầu tư. Theo các hợp đồng này, các công ty con này được dành quyền mua lại các dự án trung tâm thương mại và việc mua lại này sẽ được thực hiện theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh cụ thể. Các công ty con được quyền vận hành các trung tâm thương mại từ ngày khai trương, đưa vào sử dụng đến khi việc chuyển giao được hoàn tất;
- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền là 4.044 tỷ VND từ Công ty Vinpearl, công ty con, theo hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf do Công ty làm chủ đầu tư. Theo hợp đồng nguyên tắc này, Công ty đã cam kết chuyển giao lại các dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf cho Công ty Vinpearl theo một hình thức phù hợp và cam kết để công ty con này toàn quyền vận hành các khách sạn, khu nghỉ dưỡng và sân golf từ ngày khai trương, đưa vào sử dụng đến khi việc chuyển giao được hoàn tất;
- ▶ Các khoản góp vốn với số tiền là 10.945 tỷ VND từ Công ty Vinhomes, công ty con, theo các các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh Dự án Vinhomes Riverside – The Harmony, Vinhomes Dragon Bay, Vinhomes Imperia Hải Phòng và Vinhomes Starcity Thanh Hóa. Theo đó, Công ty Vinhomes sẽ được chia sẻ phần lớn lợi nhuận trước thuế từ việc bán bất động sản trong các dự án;
- ▶ Các khoản đặt cọc với số tiền 2.308 tỷ VND từ Công ty Vinhomes, công ty con, theo các hợp đồng hợp tác phát triển một số dự án bất động sản và hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một số dự án bất động sản tiềm năng và quyền phát triển dự án của Công ty. Theo đó, Công ty sẽ chuyển giao dự án hoặc quyền phát triển các dự án cho Công ty Vinhomes.

Các khoản đặt cọc này đều không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm:

- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 13.186 tỷ VND từ Công ty Vincommerce, công ty con để mua cổ phần do Công ty nắm giữ trong một công ty con khác;
- ▶ Khoản đặt cọc với số tiền 2.402 tỷ VND từ Công ty Vinhomes, công ty con cho mục đích mua cổ phần do Công ty nắm giữ trong một số công ty con khác; và
- ▶ Các khoản đặt cọc của đối tác để mua một khoản đầu tư của Công ty.

Các khoản đặt cọc này đều không có tài sản đảm bảo.

(iii) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm khoản lợi nhuận phân chia phải trả cho Công ty Vinhomes theo các hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh một số dự án bất động sản của Công ty.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

22.1 Vay ngắn hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	1.023.075.000.000	1.198.297.500.000	(1.024.110.000.000)	1.197.262.500.000		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	4.566.796.625.286	5.517.840.929.203	(4.613.600.000.000)	5.471.037.554.489		
Vay các bên liên quan ngắn hạn	948.836.450.000	14.559.391.070.118	(15.498.227.520.118)	10.000.000.000		
Vay các bên khác ngắn hạn (*)	-	742.206.605.082	(742.206.605.082)	-		
TỔNG CỘNG	6.538.708.075.286	22.017.736.104.403	(21.878.144.125.200)	6.678.300.054.489		

(*) Một số cổ phần của các công ty con do Công ty nắm giữ đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính phát sinh trong tương lai của Công ty theo các hợp đồng tín dụng giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

22.2 Vay dài hạn

Thuyết minh	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Giảm trong năm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Trái phiếu phát hành trong nước	8.091.835.898.715	5.472.417.593.867	(5.527.380.358.013)	8.036.873.134.569		
Khoản vay hợp vốn	5.622.123.890.652	68.971.031.244	(1.198.297.500.000)	4.492.797.421.896		
TỔNG CỘNG	13.713.959.789.367	5.541.388.625.111	(6.725.677.858.013)	12.529.670.556.465		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn (tiếp theo)

22.2.1 Trái phiếu phát hành trong nước

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018 (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất năm</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ thương (i)	11.523.435.689.058	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 2 năm 2026	Gồm các khoản trái phiếu chịu lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) 4% - 4,25%/năm, và các khoản vay chịu lãi suất từ 7,75%/năm đến 10%/năm.
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam (ii)	1.984.475.000.000	Từ tháng 6 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	10,2%/năm
TỔNG CỘNG	13.507.910.689.058		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	5.471.037.554.489		
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	8.036.873.134.569		

- (i) Các trái phiếu này bao gồm một khoản trái phiếu với dư nợ gốc là 3.000 tỷ VND được bảo lãnh bởi quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á (CGIF) thông qua thỏa thuận đảm bảo bằng cổ phiếu của một số công ty con. Đồng thời, Công ty đã ký hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 3 năm tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam nhằm đảm bảo nghĩa vụ thanh toán chi phí lãi của các khoản trái phiếu này (Thuyết minh số 7). Các khoản trái phiếu còn lại không có tài sản đảm bảo.
- (ii) Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng xây dựng chuyển giao dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2 và toàn bộ tài sản đã/sẽ hình thành trong tương lai và toàn bộ quyền tài sản, lợi ích phát sinh từ dự án khu chức năng đô thị tại huyện Đan Phượng – Green City. Các tài sản nói trên cũng được sử dụng để đảm bảo cho khoản trái phiếu trị giá 800 tỷ do Công ty Vinhomes, một công ty con phát hành.

22.2.2 Khoản vay hợp vốn

Khoản vay này được cho vay bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG – Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China, Maybank International – Chi nhánh Labuan, Taipei Fubon Commercial Bank – Chi nhánh ngân hàng nước ngoài với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, được giải ngân làm hai lần vào ngày 11 tháng 7 năm 2016 và ngày 8 tháng 9 năm 2016. Lãi suất hàng kỳ của khoản vay được xác định bằng lãi suất cố định 9,25%/năm theo Hợp đồng hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu phổ thông của Công ty Vinpearl được nắm giữ bởi Công ty.

Một phần khoản vay này với số tiền là 1.197 tỷ VND sẽ đáo hạn trong năm 2019.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Năm trước					
Số dư đầu năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	31.000.000.000	510.040.335.377	40.838.524.923.677
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	2.360.264.592.665	2.360.264.592.665
Số dư cuối năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	36.000.000.000	2.865.304.928.042	43.198.789.516.342
Năm nay					
Số dư đầu năm	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	36.000.000.000	2.865.304.928.042	43.198.789.516.342
- Trích quỹ khác	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Lợi nhuận thuần trong năm	840.000.000.000	-	-	3.545.273.420.462	3.545.273.420.462
- Phát hành cổ phiếu ưu đãi (*)	5.539.132.760.000	8.276.981.373.992	-	-	9.116.981.373.992
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (**)	-	-	-	(5.539.132.760.000)	-
Số dư cuối năm	32.756.212.300.000	22.197.386.422.292	41.000.000.000	866.445.588.504	55.861.044.310.796

(*) Vào ngày 26 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 29/2018/NQ-HĐQT-VINGROUP về phương án phát hành riêng lẻ gồm 84.000.000 cổ phiếu ưu đãi cổ tức và có quyền chuyển đổi ("Cổ phiếu ưu đãi") cho Hanwha Vietnam Opportunity Private Fund 1. Theo đó Công ty đã thu về 9.117 tỷ VND (sau khi trừ đi chi phí phát hành) từ đợt phát hành này. Cổ phiếu ưu đãi không có quyền biểu quyết, bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm và có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá chuyển đổi được quy định trong hợp đồng tại bất kỳ thời điểm nào sau ngày phát hành. Công ty có quyền mua lại một phần hoặc toàn bộ cổ phiếu ưu đãi này trong khoảng thời gian 5,5 năm đến 6,5 năm kể từ ngày phát hành.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ nợ trong khoản cổ phiếu ưu đãi nêu trên do Công ty không có nghĩa vụ mua lại cổ phiếu ưu đãi và đã ghi nhận toàn bộ các cổ phiếu ưu đãi này là vốn chủ sở hữu.

Theo Nghị quyết số 31/2018/NQ-HĐQT-VINGROUP ngày 26 tháng 7 năm 2018, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua phương án sử dụng vốn từ việc phát hành cổ phiếu ưu đãi nêu trên, theo đó, vốn được huy động sẽ dùng để thực hiện các dự án bất động sản, dự án hạ tầng xã hội, và để các vốn lưu động và các hoạt động khác được phép của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(**) Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu bằng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:210 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 210 cổ phiếu). Việc phân phối lợi nhuận này cũng sử dụng nguồn lợi nhuận điều chuyển từ các công ty con về Công ty trong năm nay. Số lượng cổ phiếu đã được Công ty phát hành thêm để chi trả cổ tức là 553.913.276 cổ phiếu theo Thông báo số S044/2018-VIC/VSD-ĐK ngày 3 tháng 7 năm 2018 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán.

23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	5.539.132.760.000	-
Phát hành cổ phiếu ưu đãi	840.000.000.000	-
Số cuối năm	32.756.212.300.000	26.377.079.540.000

23.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm	5.539.132.760.000	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu trên cổ phiếu phổ thông năm 2018: tỷ lệ 1.000/210 (2017: 0 VND/cổ phiếu)	5.539.132.760.000	-
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ kế toán và chưa được ghi nhận vào nợ phải trả	-	-

23.4 Cổ phiếu

	Đơn vị tính: Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	3.275.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.275.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu phổ thông	3.191.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu ưu đãi	84.000.000	-
Cổ phiếu đang lưu hành (*)	3.275.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu phổ thông	3.191.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu ưu đãi	84.000.000	-

(*) Bao gồm số lượng cổ phiếu phổ thông đang được nắm giữ bởi các Công ty con.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	23.594.682.015.457	8.819.231.978.245
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.890.342.274.960	7.628.422.708.221
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý, phí thương hiệu và dịch vụ khác	1.238.655.794.040	1.019.494.429.844
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và doanh thu các hoạt động khác	465.683.946.457	171.314.840.180
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	23.594.682.015.457	8.819.231.978.245
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	22.073.156.022.622	7.152.122.707.042
Doanh thu đối với bên liên quan	1.521.525.992.835	1.667.109.271.203

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	305.505.611.600	155.068.301.895
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	367.088.589.326	170.998.294.180
Lỗ từ kinh doanh bất động sản đầu tư	(61.582.977.726)	(15.929.992.285)

24.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia (i)	4.453.532.971.206	1.971.517.151.723
Lãi từ các khoản cho vay và tiền gửi	1.595.976.835.394	1.775.785.241.827
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	12.425.313.029	235.069.483.247
Lãi chênh lệch tỷ giá	216.606.314	17.735.209.546
Thu nhập tài chính khác	-	824.528
TỔNG CỘNG	6.062.151.725.943	4.000.107.910.871

- (i) Thu nhập từ lợi nhuận được phân chia năm nay chủ yếu từ Công ty Tân Liên Phát, Công ty Vinhomes, Công ty Vinhomes Quản lý, Công ty Vincommerce và Công ty Xây dựng Vincom 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm lợi nhuận phân chia cho đối tác tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư các dự án bất động sản	20.752.354.589.690	4.923.955.956.896
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và dịch vụ khác	1.126.050.721.855	750.799.746.151
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan, và giá vốn hoạt động khác	662.775.600.205	170.998.294.180
TỔNG CỘNG	<u>22.541.180.911.750</u>	<u>5.845.753.997.227</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	1.781.750.155.878	2.401.441.841.731
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	218.438.314.727	221.423.521.911
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	743.982.292.765	74.027.568.864
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	96.607.771.779
Lỗ chênh lệch tỷ giá	18.885.000.000	1.977.518.411
Chi phí tài chính khác	12.677.981.463	1.511.694.049
TỔNG CỘNG	<u>2.775.733.744.833</u>	<u>2.796.989.916.745</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	611.899.047.379	191.781.972.300
Chi phí quảng cáo	60.106.195.916	153.297.793.197
Chi phí tư vấn bán hàng	12.389.478.371	271.444.284.536
Chi phí bán hàng khác	4.790.492.317	17.090.119.570
	<u>689.185.213.983</u>	<u>633.614.169.603</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí từ thiện	140.811.432.922	540.270.537.959
(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng phải thu	(234.088.606.678)	207.598.673.919
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	234.609.964.000	179.829.419.637
	<u>141.332.790.244</u>	<u>927.698.631.515</u>
TỔNG CỘNG	<u>830.518.004.227</u>	<u>1.561.312.801.118</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí hình thành bất động sản	22.629.537.896.832	9.465.322.734.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	829.996.646.905	885.132.570.626
Chi phí nhân công	564.718.508.005	338.461.879.296
Chi phí khấu hao và hao mòn	456.469.835.839	200.198.874.594
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	618.159.335.539	1.059.317.516.932
TỔNG CỘNG	<u>25.098.882.223.120</u>	<u>11.948.433.575.821</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty trong năm 2018 là 20% thu nhập chịu thuế (năm 2017: 20%).

Các 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 các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.980.532.557	290.947.021.592
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(25.913.665.355)	(4.697.878.010)
TỔNG CỘNG	<u>10.066.867.202</u>	<u>286.249.143.582</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.555.340.287.664	2.646.513.736.247
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	711.068.057.533	529.302.747.249
<i>Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành:</i>		
Chi phí từ thiện và hỗ trợ	28.162.286.584	106.365.580.181
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN do ghi nhận thiếu kỳ trước	-	15.439.411.001
Cổ tức được chia	(890.706.594.241)	(394.303.430.345)
Các khoản điều chỉnh khác	24.829.650.572	29.444.835.496
Tài sản thuế TNDN không được ghi nhận liên quan đến lỗ tính thuế trong năm	136.713.466.754	-
Chi phí thuế TNDN	<u>10.066.867.202</u>	<u>286.249.143.582</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế là khoảng 684 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính này chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

► Giao dịch với các công ty con

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty con	Cho vay	20.860.000.000.000	8.251.450.550.000	
		Thu hồi khoản vay	(22.458.928.666.068)	(9.519.885.725.899)	
		Đi vay	(1.238.891.070.118)	-	
		Thanh toán khoản vay	1.238.891.070.118	-	
		Lãi vay phải thu	213.424.483.116	262.443.540.116	
		Lãi vay đã thu	(91.097.840.798)	(351.231.113.587)	
		Mua tài sản, dịch vụ phải trả	(263.194.026.868)	(2.057.652.134)	
		Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	152.515.304.659	8.670.943.939	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	194.577.908.917	184.314.072.612	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	(159.844.163.821)	(329.269.623.779)	
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	3.546.869.167.638	4.386.006.520.000	
		Nhận thanh toán tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	(3.546.869.167.638)	(4.386.006.520.000)	
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	(693.000.000.000)	(9.822.660.610.678)	
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	10.515.251.781.478	6.408.829.200	
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần/ dự án	(4.815.716.615.839)	-	
		Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác kinh doanh/đầu tư	(10.945.229.708.712)	-	
		Hoàn tất nhận chuyển nhượng dự án	105.300.000.000	-	
		Lợi nhuận chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	(6.626.813.339.720)	-	
		Lợi nhuận chia sẻ hợp đồng hợp tác kinh doanh đã trả	5.331.992.259.720	-	
		Cổ tức phải thu	890.100.000.000	-	
		Cổ tức đã thu	(890.100.000.000)	-	
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(65.612.169.401.174)	(4.321.821.162.338)	
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	65.665.240.262.700	4.278.243.334.441	
Công ty Vinfast	Công ty con	Đi vay	(4.980.000.000.000)	-	
		Thanh toán khoản vay	4.980.000.000.000	-	
		Lãi vay phải trả	(57.149.589.041)	-	
		Lãi vay đã trả	54.078.904.109	-	
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(10.888.302.067.494)	-	
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	10.875.524.597.344	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Thanh toán khoản vay	2.613.600.000.000	-	-
		Lãi vay phải trả	(64.293.438.471)	(365.443.000.000)	(365.443.000.000)
		Lãi cọc hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	(104.786.421.539)	-	-
		Lãi vay đã trả	192.260.942.507	418.780.008.399	418.780.008.399
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	185.461.125.876	-	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	(134.335.507.071)	-	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	(814.670.967.726)	(5.500.000.000.000)	(5.500.000.000.000)
		Cấn trừ, hoàn trả khoản đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	1.069.000.000.000	-	-
Công ty Vincommerce	Công ty con	Cho vay	23.355.000.000.000	1.955.000.000.000	1.955.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	(14.650.000.000.000)	(329.207.694.445)	(329.207.694.445)
		Đi vay	(3.580.000.000.000)	-	-
		Thanh toán khoản vay	3.580.000.000.000	-	-
		Lãi vay phải thu	395.238.953.957	212.249.341.813	212.249.341.813
		Lãi vay đã thu	(307.476.639.441)	(25.654.273.122)	(25.654.273.122)
		Lãi vay phải trả	(29.063.013.698)	-	-
		Lãi vay đã trả	29.063.013.698	-	-
		Mua tài sản, dịch vụ phải trả	(239.060.347.665)	(1.411.124.944.264)	(1.411.124.944.264)
		Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	588.892.071.963	930.701.169.959	930.701.169.959
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	155.593.969.299	6.031.307.834	6.031.307.834
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	(206.442.953.711)	(4.500.821.695)	(4.500.821.695)
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.264.454.717.579)	-	-
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	1.264.454.717.579	-	-
		Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần/ dự án	(13.186.441.681.200)	-	-
		Cổ tức phải thu	1.285.128.725.034	-	-
		Cổ tức đã thu	(1.285.128.725.034)	-	-
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(26.767.469.870.450)	(18.683.462.371.619)	(18.683.462.371.619)
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	27.004.875.491.451	18.420.835.557.732	18.420.835.557.732

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearl	Công ty con	Cho vay	3.250.000.000.000	272.084.937.635	
		Thu hồi khoản vay	(3.250.000.000.000)	(666.784.937.635)	
		Đi vay	(2.100.000.000.000)	(3.155.387.747.963)	
		Thanh toán khoản vay	2.100.000.000.000	3.345.590.894.420	
		Lãi vay đã thu	(168.714.363.053)	(23.254.899.243)	
		Lãi vay phải trả	(11.823.287.670)	(2.924.536.623)	
		Mua tài sản, dịch vụ phải trả	(60.789.003.244)	(11.100.023.013)	
		Mua tài sản, dịch vụ đã trả	60.789.003.244	3.543.533.717	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	564.371.702.307	142.441.359.603	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	(487.661.745.748)	(9.095.513.960)	
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	(198.784.200.000)	-	
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	198.784.200.000	-	
		Nhận đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	(4.044.452.000.000)	-	
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(20.729.758.750.313)	(14.880.333.444.078)	
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	21.199.787.633.090	14.520.748.016.986	
Công ty Vinmec	Công ty con	Cho vay	4.862.000.000.000	2.444.000.000.000	
		Thu hồi khoản vay	(5.230.000.000.000)	-	
		Lãi vay phải thu	304.278.657.536	96.598.833.343	
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(4.054.376.247.630)	(3.167.737.385.657)	
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	4.040.409.927.454	3.214.979.195.771	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	Cho vay	-	1.176.000.000.000	
		Thu hồi khoản vay	-	(2.426.609.000.000)	
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.174.222.428.000)	-	
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	1.174.222.428.000	-	
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(332.773.135.350)	(2.456.862.712.612)	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Đơn vị tính: VND
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Cho vay	2.560.000.000.000	1.610.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	(1.885.000.000.000)	(1.610.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	76.029.726.028	8.170.555.559
		Thanh toán mua tài sản, dịch vụ	67.975.103.621	14.574.962.215
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	12.953.565.530	171.602.860.255
		Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	(97.967.352.320)	(111.304.203.788)
		Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	(1.665.550.000.000)	3.408.829.200
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	1.665.550.000.000	(3.408.829.200)
		Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung	(3.631.377.814.385)	(5.753.069.084.890)
		Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	3.671.254.725.341	5.706.488.959.293
Công ty Cần Giờ	Công ty con	Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	(2.370.400.000.000)
		Thanh toán giá mua khoản đầu tư	2.370.400.000.000	-
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Thanh toán khoản vay	785.836.450.000	735.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(24.311.622.116)	(71.919.842.645)
		Lãi vay đã trả	211.267.756.488	-
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Cho vay	1.400.000.000.000	-
		Thu hồi khoản vay	(1.400.000.000.000)	-
		Cần trừ, thu hồi khoản đặt cọc cho mục đích hợp tác đầu tư	(4.500.000.000.000)	-
		Lãi cọc phải thu	172.947.945.206	-
		Lãi vay đã thu	(355.593.287.671)	-
Công ty Vinschool	Công ty con	Cho vay	1.287.500.000.000	169.374.361.112
		Thu hồi khoản vay	(1.068.500.000.000)	(169.374.361.112)
		Đi vay	-	(729.000.000.000)
		Thanh toán khoản vay	163.000.000.000	626.000.000.000

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► Giao dịch với các công ty con (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Cho vay Thu hồi khoản vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu Nhận chuyển nhượng khoản đầu tư Thanh toán giá mua khoản đầu tư Cổ tức phải thu Cổ tức đã thu Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	- (9.129.463.171.364) 34.227.599.185 (483.342.955.102) - (483.262.650.657) - 7.649.167.285.200 1.842.187.500.000 (1.842.187.500.000) (3.644.474.605.058) 3.658.919.120.559	- 18.512.108.000.000 (9.382.644.828.636) 452.930.114.616 - 340.583.212.627 (100.000.000.000) (7.649.170.204.823) - 1.562.500.000.000 (1.562.500.000.000) (3.290.060.523.192) 3.591.558.806.438	
Công ty Thời Đại	Công ty con	Cho vay Thu hồi khoản vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	904.000.000.000 (1.742.045.833.333) 11.949.593.446 (64.170.788.310)	1.060.000.000.000 (192.000.000.000) 71.066.864.004 (12.867.151.272)	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Cho vay Thu hồi khoản vay Mua tài sản, dịch vụ phải trả Thanh toán mua tài sản, dịch vụ Tiền chuyển từ công ty con vào tài khoản quản lý tiền tập trung Tiền chuyển từ tài khoản quản lý tiền tập trung cho các công ty con	240.108.284.657 (290.108.284.657) (173.151.917.962) 229.421.599.041 (3.699.997.246.609) 3.720.934.552.813	100.000.000.000 (50.000.000.000) (160.995.701.251) 576.962.780.950 (1.769.107.936.664) 1.779.919.147.568	
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu	167.328.889.870	-	
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu	343.031.163.576 (343.031.163.576)	- -	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

► *Giao dịch với Quỹ Thiện Tâm (tổ chức cùng chủ sở hữu với Công ty)*

Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí từ thiện phát sinh	-	(385.000.000.000)
Chuyển tiền chi trả hộ cho Quỹ Thiện Tâm	1.494.612.000.000	385.000.000.000
Thu hồi các khoản chi trả hộ từ Quỹ Thiện Tâm	(360.612.000.000)	-

► *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt*

Nội dung giao dịch	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	85.671.000.000	-
Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	(85.671.000.000)	-

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch cho vay và đi vay với các bên liên quan với lãi suất trong khoảng từ 7%/năm đến 13%/năm. Các khoản cho vay và vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền hoặc cán trừ công nợ.

Trong năm, Công ty đã cung cấp dịch vụ quản lý cho các công ty con. Theo đó, Công ty đã ghi nhận doanh thu quản lý khi phân bổ lại các chi phí hoạt động phát sinh trên cơ sở quy mô và kết quả hoạt động của các công ty con. Ngoài ra, Công ty cũng phát sinh một số giao dịch thu hộ/chi hộ cho các công ty con.

Trong năm 2018, Công ty đã ký kết các thỏa thuận hợp tác với một số công ty con để kinh doanh các trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf như đã trình bày trong Thuyết minh số 14. Công ty cũng ký các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes như đã trình bày trong Thuyết minh số 21.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

▶ Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 5.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinpearl	Công ty con	Phí quản lý phải thu	195.740.454.973	258.527.762.597	
Công ty Đầu tư Việt Nam	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư	198.171.734.751	58.674.470.568	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Phí quản lý phải thu	167.328.889.870	-	
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/đầu tư	72.467.515.857	-	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phí quản lý phải thu	23.580.667.484	44.922.564.536	
Công ty Vinmec	Công ty con	Phí quản lý phải thu	34.733.745.096	-	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Phí quản lý phải thu	-	18.454.256.236	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Phí hỗ trợ phát triển dự án phải thu	36.727.827.720	65.922.007.561	
Các công ty khác	Công ty con	Phí quản lý phải thu	-	44.020.551.017	
		Phí thuê kho bãi phải thu	-	6.828.433.395	
		Phí quản lý phải thu	-	387.202.959.471	
		Phí hỗ trợ phát triển dự án phải thu	-	96.059.691.186	
		Phải thu khác	29.197.330.356	-	
			757.948.166.107	980.612.696.567	

▶ Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinhomes	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	41.267.745.122	-	
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	-	171.488.628.183	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Trả trước cho hoạt động xây dựng	755.178.500	62.992.714.037	
Các công ty khác	Công ty con	Trả trước cho người bán	2.699.168.000	190.369.400	
			44.722.091.622	234.671.711.620	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**30.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)**▶ **Phải thu ngân hàng khác (Thuyết minh số 7)**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Quý Thiện Tâm	Tổ chức cùng chủ sở hữu	Chi hộ phải thu	1.134.000.000.000	-	-
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hộ phải thu	403.684.981.009 63.994.750.791	99.406.323.473	-
Công ty Vincommerce	Công ty con	Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID Phải thu chi phí truyền thông	13.242.672.928 10.976.551.479	12.767.314.126	-
Công ty VinEco	Công ty con	Lãi vay phải thu Chi hộ phải thu	293.607.673.896 20.153.313.775	205.845.359.380 37.213.214.839	-
Công ty Vinhomes	Công ty con	Phải thu chi phí truyền thông Phải thu từ chương trình quản lý thẻ VinID	16.571.952.781 19.114.911.812	11.113.951.945 346.644.195.192	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải thu	223.126.568.495	64.319.500.004	-
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Phải thu chi phí truyền thông	6.844.761.404	-	-
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu Phải thu chi hộ	186.517.447.918 14.323.680.220	64.190.805.600	-
Các công ty khác	Công ty con	Phải thu chi phí truyền thông Lãi vay phải thu Lãi vay phải thu Chi hộ phải thu Chi hộ phải thu Lãi vay phải thu Các khoản phải thu khác	22.040.118.241 76.029.726.028 - - - 138.020.951.377 57.512.327.675 23.227.604.117	449.115.355.917 131.796.036.112 82.026.282.499 - - 99.516.711.228 319.968.004.792	-
			2.722.989.993.946	1.923.923.055.107	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ Phải trả người bán (Thuyết minh số 17)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinhomes	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả Phải trả tiền mua cổ phần	110.678.722.209	-	9.822.251.781.478
Công ty Vinpro	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	18.916.591.636	-	-
Công ty Vincommerce	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	7.906.920.636	-	357.738.644.934
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	-	7.649.167.285.200
Công ty Căn Giờ	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	-	-	2.370.400.000.000
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Phải trả tiền mua cổ phần	-	-	67.975.103.621
Công ty Xây dựng Vincom 1	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	-	56.269.681.079
Công ty Vincom Service	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	-	-	20.099.913.474
Các công ty khác	Công ty con	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ phải trả	16.833.538.427	-	22.984.047.652
			154.335.772.908		20.366.886.457.438

▶ Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Lãi vay phải trả	88.570.895.626	111.751.978.123	
Công ty Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải trả	55.174.837.562	-	
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	186.956.134.372	
Công ty Vincommerce	Công ty con	Chi phí xây dựng trích trước	-	94.558.323.365	
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.791.791.972	13.221.779.554	
			147.537.525.160	406.488.215.414	

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.2 Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan (tiếp theo)

▶ Phải trả khác (Thuyết minh số 2.1)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
▶ Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Vinhomes	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh Tiền đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần Lợi nhuận chia sẽ phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư/kinh doanh	10.945.229.708.712 2.402.529.000.000 -	-	-
		Tiền đặt cọc để chuyển nhượng dự án	1.294.821.080.000	-	-
		Tiền quản lý tập trung phải trả	2.307.887.615.839	-	-
		Phải trả từ chỉ hộ	11.743.124.442	-	53.070.861.526
Công ty Vincom Retail	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	3.299.670.967.726	3.328.000.000.000	3.328.000.000.000
Công ty Vincommerce	Công ty con	Tiền đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng cổ phần	13.186.441.681.200	-	-
		Tiền quản lý tập trung phải trả	215.139.605.876	452.545.226.877	452.545.226.877
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	22.589.929.660	633.704.728.943	633.704.728.943
		Phải trả khác	70.326.265.890	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	805.372.380.693	805.372.380.693	805.372.380.693
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	782.645.467.442	1.007.829.003.339	1.007.829.003.339
Công ty Vinpearl	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư	4.044.452.000.000	-	-
		Tiền quản lý tập trung phải trả	9.503.033.431	479.531.916.208	479.531.916.208
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	9.494.435.257	2.754.075.938	2.754.075.938
Công ty VinID	Công ty con	Thu hộ phải trả	301.075.164.637	-	-
Công ty Đô thị Gia Lâm	Công ty con	Thu hộ phải trả	98.000.000.000	-	-
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Thu hộ phải trả	81.000.000.000	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	29.275.671.748	69.152.582.704	69.152.582.704
Công ty Vinservice	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	-	101.437.710.789	101.437.710.789
Các công ty khác	Công ty con	Tiền quản lý tập trung phải trả	74.470.582.483	166.907.343.817	166.907.343.817
		Phải trả từ chương trình quản lý thẻ VinID	6.253.766.125	36.097.966.436	36.097.966.436
		Phải trả khác	21.806.520.769	69.152.583.555	69.152.583.555
			40.019.728.001.930	7.205.556.380.825	

▶ Phải trả dài hạn khác

Công ty Vincom Retail	Công ty con	Tiền đặt cọc theo hợp đồng hợp tác đầu tư dài hạn	-	226.000.000.000	
			-	226.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.3 Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

▶ Phải thu ngắn hạn về cho vay (Thuyết minh số 6)

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2018 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Công ty Vincommerce	Công ty con	12.685.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty VinEco	Công ty con	2.435.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Vinmec	Công ty con	2.330.000.000.000	9,00%	Tháng 11 năm 2019
Công ty Vinpro	Công ty con	1.792.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Sài Đồng	Công ty con	675.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Thời Đại	Công ty con	304.000.000.000	9,00%	Tháng 8 năm 2019
Công ty Vinschool	Công ty con	219.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Vinhomes	Công ty con	54.605.926.953	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty VinEco Tam Đảo	Công ty con	14.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	2.015.000.000	9,00%	Tháng 10 năm 2019
		20.510.620.926.953		

Chi tiết các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn
Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Công ty Xây dựng Vincor 1	Công ty con	50.000.000.000	7,00%	Tháng 5 năm 2018
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	1.500.000.000.000	7,00%	Tháng 12 năm 2018
Công ty BĐS Thăng Long	Công ty con	55.204.181.818	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	9.129.463.171.364	7,00%	Từ tháng 11 đến tháng 12 năm 2018
Công ty Thời Đại	Công ty con	1.142.045.833.333	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty VinEco	Công ty con	1.169.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty VinEco Tam Đảo	Công ty con	14.000.000.000	7,00%	Tháng 4 năm 2018
Công ty Vinmec	Công ty con	2.698.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Vincommerce	Công ty con	3.370.000.000.000	7,00%	Tháng 3 năm 2018
Công ty VinDS	Công ty con	660.000.000.000	7,00%	Tháng 5 năm 2018
		19.787.713.186.515		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

30.4 Chi tiết các khoản đi vay từ các bên liên quan vay

▶ Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)

Chi tiết các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12		Ngày đáo hạn
		năm 2018	Lãi suất	
		VND	%/năm	
Công ty Ngôi sao Phương Nam	Công ty con	10.000.000.000	9,00%	Tháng 12 năm 2019
		10.000.000.000		

Chi tiết các khoản đi vay không có tài sản đảm bảo tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12		Ngày đáo hạn
		năm 2017	Lãi suất	
		VND	%/năm	
Công ty Vinschool	Công ty con	163.000.000.000	7,00%	Tháng 6 năm 2018
Công ty Triển lãm Việt Nam	Công ty con	785.836.450.000	7,00%	Tháng 1 năm 2018
		948.836.450.000		

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	55.252.810.254	45.421.081.461
TỔNG CỘNG	55.252.810.254	45.421.081.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư		
Lãi thuần từ thanh lý các khoản đầu tư	(12.425.313.029)	(138.461.711.468)
Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	(6.049.509.806.600)	(3.747.302.393.550)
Lãi từ thanh lý tài sản	(78.931.092)	-
Tổng cộng	(6.062.014.050.721)	(3.885.764.105.018)
Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền chi đầu tư vào công ty con	(32.671.293.849.897)	(6.804.862.039.405)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các công ty khác	(13.192.344.160.000)	(9.800.000.000)
Đặt cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	(4.875.000.000.000)
Hoàn trả cọc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	(547.000.000.000)	-
Tổng cộng	(46.410.638.009.897)	(11.689.662.039.405)
Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con sau khi trừ chi phí chuyển nhượng	3.911.851.748.468	18.675.295.595.559
Thu hồi vốn góp vào công ty con	291.400.000.000	120.000.000.000
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	4.842.000.000.000	1.600.000.000.000
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	6.941.827.047.668	6.362.719.655.221
Nhận đặt cọc cho mục đích chuyển nhượng khoản đầu tư vào công ty con	15.588.970.681.200	306.062.000.000
Thu lại tiền đặt cọc cho mục đích mua cổ phần của công ty con	-	2.200.000.000.000
Tổng cộng	31.576.049.477.336	29.264.077.250.780

Các thông tin bổ sung về lưu chuyển tiền tệ:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Cán trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	-	1.352.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	21.082.128.329	18.344.015.533
Trên 1 đến 5 năm	87.873.794.818	75.771.522.605
Trên 5 năm	880.237.573.376	714.013.981.456
TỔNG CỘNG	989.193.496.523	808.129.519.594

Theo các Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký giữa Công ty và các công ty con về việc khai thác cầu phân trung tâm thương mại, khách sạn, sân golf thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ được nhận phần chia doanh thu của các công ty con được tính bằng một tỷ lệ trên doanh thu hoặc lợi nhuận trước thuế được quy định trong hợp đồng và có thể điều chỉnh theo thỏa thuận.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 7.067 tỷ VND.

Công ty cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa và Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với các cơ quan nhà nước.

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

STT	Bên nhận đầu tư	Vốn điều lệ của bên nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Số vốn thực góp	Số vốn chưa góp
			Số tiền	%	Số tiền	Số tiền
		VND	VND		VND	VND
1	Công ty VinID	3.000.000.000.000	2.400.000.000.000	80,00	157.010.000.000	2.242.990.000.000
2	Công ty VinConnect	300.000.000.000	300.000.000.000	100,00	1.500.000.000	298.500.000.000
3	Công ty Vingroup Ventures	70.000.000.000	49.000.000.000	70,00	1.000.000.000	48.000.000.000
4	Công ty BĐS Thăng Long	50.000.000.000	36.500.000.000	73,00	31.500.000.000	5.000.000.000
5	Công ty HMS	50.000.000.000	50.000.000.000	100,00	2.500.000.000	47.500.000.000
6	Công ty VinCSS	20.000.000.000	20.000.000.000	100,00	3.500.000.000	16.500.000.000
7	Công ty Phúc An	20.000.000.000	17.000.000.000	85,00	-	17.000.000.000
8	Công ty An Thịnh	20.000.000.000	1.000.000.000	5,00	50.000.000	950.000.000
		3.530.000.000.000	2.873.500.000.000		197.060.000.000	2.676.440.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác

Cam kết bảo lãnh phát thư tín dụng trả chậm không hủy ngang cho công ty Vinpearl, một công ty con

Theo Cam kết bảo lãnh ký ngày 17 tháng 7 năm 2015 giữa Công ty Vinpearlland, công ty con, Công ty và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Công ty cam kết bảo lãnh không hủy ngang với mức bảo lãnh tối đa là 30.966.000 EURO cho thư tín dụng trả chậm do Công ty Vinpearlland phát hành theo các hợp đồng nhập khẩu máy móc thiết bị cho đến khi Công ty Vinpearlland thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ tài chính cho thư tín dụng này. Trong năm 2017, Công ty Vinpearlland đã được sáp nhập vào Công ty Vinpearl, một công ty con khác của Công ty, do đó, toàn bộ các cam kết này đã được chuyển sang cho Công ty Vinpearl.

Cam kết bảo lãnh thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng cho Công ty Vinpearl

Theo thỏa thuận phát hành cổ phần ưu đãi, cổ phần phổ thông và một số thỏa thuận khác giữa Công ty Vinpearl và Công ty Continental Pacific, Công ty sử dụng một số cổ phiếu của Công ty Vincom Retail làm tài sản đảm bảo để cam kết bảo lãnh cho việc Công ty Vinpearl thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các văn bản giao dịch và việc các sáng lập viên của Công ty và một công ty đối tác khác thực hiện các nghĩa vụ của mình liên quan đến quyền chọn bán cho các sáng lập viên và công ty đối tác được ký kết với Công ty Continental Pacific.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản vay của Công ty Vinfast

Theo các hợp đồng phát hành khoản vay nước ngoài trị giá 400 triệu và 200 triệu đô la Mỹ giữa Công ty Vinfast, công ty con, và các bên thu xếp khoản vay kỳ tháng 4 và tháng 12 năm 2018, Công ty cam kết bảo lãnh thanh toán cho các khoản vay này. Đồng thời, Công ty cũng sử dụng một số cổ phiếu của một số công ty con làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức thứ cấp số 01/2018/9922019/HĐHMTDTC và thư bảo lãnh ký ngày 8 tháng 1 năm 2018 giữa Công ty, Công ty Vinfast và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Quang Trung, Vingroup cam kết bảo lãnh thanh toán không hủy ngang cho khoản vay có hạn mức 800 tỷ VND này.

Theo hợp đồng phát hành khoản vay nước ngoài trị giá 950 triệu đô la Mỹ giữa Công ty Vinfast và các bên thu xếp khoản vay là Credit Suisse và Ngân hàng Hồng Kông và Thượng Hải được bảo lãnh bởi cơ quan tín dụng xuất khẩu thuộc chính phủ Đức Euler Hermes, Công ty cam kết bảo lãnh thanh toán cho khoản vay này. Đồng thời, Công ty cũng sử dụng một số cổ phiếu của một công ty con làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản vay của Công ty Vinmec

Theo hợp đồng phát hành khoản vay nước ngoài trị giá 100 triệu đô la Mỹ giữa Công ty Vinmec, công ty con, và các bên thu xếp khoản vay kỳ tháng 12 năm 2018, Công ty cam kết bảo lãnh thanh toán cho các khoản vay này. Đồng thời, Công ty cũng sử dụng một số cổ phiếu của một công ty con làm tài sản đảm bảo cho khoản vay này.

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán các khoản vay của Công ty Vincommerce

Theo hợp đồng cấp tín dụng số 01/2017/HDTD/CBHN-VCM và thư bảo lãnh ký ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty, Công ty Vincommerce và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Hà Nội, Vingroup cam kết bảo lãnh thanh toán không hủy ngang cho khoản vay có hạn mức 350 tỷ VND này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết khác (tiếp theo)

Đảm bảo nghĩa vụ thanh toán và các điều khoản có liên quan cho khoản trái phiếu hoán đổi của Công ty Vinpearl, một công ty con

Theo các hợp đồng phát hành trái phiếu hoán đổi với tổng giá trị 450 triệu đô la Mỹ ký kết ngày 5 tháng 6 năm 2018 và ngày 4 tháng 10 năm 2018 giữa Công ty Vinpearl, một công ty con được thu xếp bởi Credit Suisse (Singapore) và Deutsche bank, chi nhánh Hồng Kông, Công ty cam kết bảo lãnh thanh toán không hủy ngang cho khoản trái phiếu này. Đồng thời, theo điều khoản trái phiếu, chủ sở hữu trái phiếu có quyền hoán đổi toàn bộ trái phiếu sang cổ phiếu phổ thông của Công ty với giá quy đổi được quy định trong hợp đồng.

Cam kết theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất cho khách mua bất động sản của Công ty

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án bất động sản và một số ngân hàng cho các khách hàng mua bất động sản này vay để thanh toán tiền mua bất động sản tại các dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ chi trả một phần lãi suất theo các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận.

Cam kết theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Công ty Vinhomes và các công ty con khác

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 21, Công ty đã tham gia các hợp đồng hợp tác kinh doanh, hợp tác đầu tư một số dự án bất động sản với Công ty Vinhomes và cam kết chia sẻ phần lớn lợi nhuận trước thuế từ việc bán các bất động sản trong các dự án cho công ty con này.

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

Vào ngày 11 tháng 1 năm 2019, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Quyết định số 02/2019/QĐ-HĐQT-VINGROUP về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghệ VinDIGIX với tổng vốn điều lệ là 300 tỷ VND, trong đó Công ty góp 80% vốn điều lệ.

Trong tháng 1 năm 2019, Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Vinpearl và toàn bộ phần vốn góp trong Công ty VinEco do Công ty nắm giữ, cho Công ty Vincommerce với giá phí chuyển nhượng lần lượt là 15.396,9 tỷ VND và 600,5 tỷ VND.

Trong tháng 3 năm 2019, Công ty Vinmec đã phát hành khoản vay với Deutsche Bank AG, chi nhánh Singapore có tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ, thời hạn vay ba năm. Theo đó, Công ty cam kết bảo lãnh thanh toán cho Công ty Vinmec và sử dụng một số cổ phiếu Vinhomes làm tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Trong tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phần riêng lẻ với số lượng cổ phần tối đa là 250.000.000 cổ phần và giá chào bán ban đầu là 100.000 VND/cổ phần trở lên, và mức giá cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị quyết định. Cổ phần này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng một năm từ ngày hoàn thành đợt chào bán và các cổ đông hiện hữu không được thực hiện quyền mua ưu tiên.

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2019, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 1.000 tỷ, đáo hạn năm 2021, chịu lãi suất trong năm đầu tiên là 10%, các năm tiếp theo lãi suất được xác định bằng lãi suất biên 4% và lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (lãi trả sau) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM (tiếp theo)

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



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

Tỷ lệ lợi ích trình bày trong Phụ lục 1 bao gồm tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ trực tiếp tại công ty con và gián tiếp qua các công ty con khác.

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty Vincom Retail	58,87%	56,93%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty Vincom Retail Miền Nam	100,00%	56,93%	Số 72 Lê Thánh Tôn và số 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	Công ty Vincom Retail Miền Bắc	100,00%	56,93%	Số 72A Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	Công ty Suối Hoa	97,27%	55,38%	Km1 + 200, đường Trần Hưng Đạo, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty Thời Đại	100,00%	100,00%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty Hoàng Gia	97,85%	79,43%	Số 72A, đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty Vinhomes	73,78%	72,31%	Số 458 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản Cho thuê văn phòng, căn hộ và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Công ty Sài Đồng	94,00%	94,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty Xavinco	96,44%	96,23%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00%	71,21%	Số 233 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
11	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	83,32%	83,32%	Số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	100,00%	99,65%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00%	72,31%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Xuất bản và kinh doanh sách
15	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ	Công ty Cần Giờ	99,89%	72,23%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00%	94,00%	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00%	72,56%	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Đầu Tư và Phát triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	85,00%	61,87%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00%	50,90%	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Thăng Long	Công ty Tây Thăng Long	90,00%	65,08%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00%	73,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Công ty Prime Land	100,00%	73,87%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty ĐTDH Berjaya	97,90%	70,79%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
24	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Vân	Công ty Làng Vân	100,00%	73,12%	07 Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, tỉnh Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam BERJAYA	Công ty TTTC Berjaya	67,50%	48,80%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Nam Hà Nội	100,00%	100,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công Ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỹ	Công ty Thiên Niên Kỹ	100,00%	72,31%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00%	72,31%	Số 290, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng Đất Rừng Vàng	Công ty Đất Rừng Vàng	100,00%	72,31%	Số 290, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Phát triển Đô Thị Tây Hà Nội	Công ty Tây Hà Nội	100,00%	72,31%	Phòng 10 tầng 2, tòa T4, TTTM Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00%	72,23%	Số 60A Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Công ty Hà Thành	100,00%	95,69%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00%	92,95%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
34	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Thịnh	Công ty An Thịnh	100,00%	76,44%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00%	93,57%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TẠNG NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
36	Công ty Cổ phần Cảng Nhà Trảng	Công ty Cảng Nhà Trảng	91,94%	86,03%	Số 05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
37	Công ty TNHH Lãng Hoa Thủy Khuê	Công ty Lãng Hoa Thủy Khê	69,99%	65,49%	Số 14 Thủy Khuê, phường Thủy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty Vincommerce	64,27%	64,27%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
39	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	64,63%	64,29%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
40	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00%	74,86%	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), khu đô thị Biển An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
41	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00%	100,00%	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
42	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00%	100,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
43	Công ty TNHH Giác dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00%	99,64%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
44	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00%	100,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
45	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty VinEco	100,00%	95,80%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
46	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo	Công ty VinEco-Tam Đảo	89,02%	85,29%	Thôn Cơ Quan, thị trấn Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
47	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	Công ty VinEco-Đồng Nai	77,50%	74,25%	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, thành Phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
48	Công ty TNHH Nông Nghiệp V NECO SAGRI	Công ty VinEco Sagri	64,00%	61,31%	Số 38, đường Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
49	Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty Vincom Service	100,00%	99,64%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp các dịch vụ Công nghệ thông tin, kỹ thuật, vệ sinh, cảnh quan môi trường, vận chuyển
50	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát	Công ty Vạn Phát	90,00%	86,22%	Thôn Đưng K'Si, xã Đa Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
51	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát	Công ty An Phát	100,00%	100,00%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
52	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	Công ty Vinfast	50,80%	41,90%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Sản xuất xe có động cơ
53	Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast	Công ty Dịch vụ và Kinh doanh VINFAST	80,00%	33,52%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh bất động sản, các dịch vụ tổng hợp
54	Công ty TNHH General Motors Việt Nam	Công ty General Motors Việt Nam	100,00%	41,90%	Đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội	Sản xuất xe có động cơ
55	Vinfast Germany GmbH	Công ty Vinfast Germany	100,00%	41,90%	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstrasse 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
56	Công ty Cổ phần VINFA	Công ty Vinfa	96,39%	96,39%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Bán buôn thực phẩm, dược phẩm
57	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất VinSMART	Công ty VinSMART	72,03%	68,46%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Sản xuất thiết bị truyền thông

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 1 – DANH SÁCH CÔNG TY CON TAI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018 (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
58	Công ty Cổ phần Phát Triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00%	80,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
59	Công ty Nghiên Cứu VinTech Hàn Quốc	Công ty VinTech Hàn Quốc	100,00%	80,00%	209 559 Dalseo-Daero, Sindang-dong, Dalseo-gu, Daegu, Korea	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
60	Công ty Cổ phần VinID	Công ty VinID	80,00%	80,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
61	Công ty Cổ Phần People Care	Công ty People Care	70,00%	64,00%	Số 9, ngõ 29 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
62	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00%	41,90%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
63	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VinCSS	100,00%	100,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
64	Công ty TNHH Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VinConnect	Công ty VinConnect	100,00%	100,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
65	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm HMS	Công ty HMS	100,00%	100,00%	Tầng 20A, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.	Sản xuất phần mềm
66	Công ty Cổ phần Vingroup Ventures	Công ty Vingroup Ventures	70,00%	70,00%	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Hoạt động tư vấn, đầu tư
67	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (*)	Công ty Phú Gia	98,00%	71,10%	Số 63 phố Hàng Gà, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

(*) Công ty con này đang trong quá trình làm thủ tục giải thể.