Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ I NĂM 2019

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 55
Phụ lục:	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2019	56 - 63
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	64
Các chỉ số tài chính	65

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 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 kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính của các công ty con trong kỳ được trình bày tại Phụ lục 1.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc
Bà Mai Hương Nội	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Dịu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang

Bà Mai Hương Nội được Ông Nguyễn Việt Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 024/2018/GUQ-TGD-VINGROUP ngày 19 tháng 4 năm 2018.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho Quý I năm 2019.

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

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý I năm 2019.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 25 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**153.900.473.523.258**	**135.279.026.451.481**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***7.441.890.315.078***	***13.557.055.282.581***
111	1. Tiền		6.028.456.570.925	8.566.276.075.025
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.413.433.744.153	4.990.779.207.556
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***1.845.851.929.698***	***1.951.597.849.480***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.845.851.929.698	1.951.597.849.480
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***78.463.042.610.957***	***50.075.353.646.870***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	13.433.637.970.789	7.594.009.964.922
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		31.610.113.339.576	16.677.008.433.017
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.346.524.106.330	5.077.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	29.339.016.851.630	20.993.914.563.166
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó		(266.249.657.368)	(267.436.753.898)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***55.827.435.337.602***	***55.105.513.546.690***
141	1. Hàng tồn kho		56.032.008.069.399	55.616.901.507.664
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(204.572.731.797)	(511.387.960.974)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***10.322.253.329.923***	***14.589.506.125.860***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.513.153.025.325	2.484.728.465.244
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.516.210.607.672	2.402.675.007.004
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		220.466.814.798	312.854.323.984
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	5.072.422.882.128	9.389.248.329.628

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**160.225.180.193.050**	**152.695.150.354.328**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***347.031.334.399***	***360.541.085.729***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	55.000.000.000	55.000.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	292.031.334.399	305.541.085.729
220	***II. Tài sản cố định***		***50.921.653.119.491***	***49.369.195.502.351***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	49.923.224.059.121	48.549.322.916.458
222	Nguyên giá		60.054.639.405.947	57.637.790.719.579
223	Giá trị hao mòn luỹ kế		(10.131.415.346.826)	(9.088.467.803.121)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	998.429.060.370	819.872.585.893
228	Nguyên giá		1.767.171.670.805	1.479.208.218.837
229	Giá trị hao mòn luỹ kế		(768.742.610.435)	(659.335.632.944)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***25.895.578.408.415***	***26.743.666.586.401***
231	1. Nguyên giá		29.562.422.091.036	30.173.967.262.179
232	2. Giá trị hao mòn luỹ kế		(3.666.843.682.621)	(3.430.300.675.778)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***64.087.134.145.802***	***58.529.122.776.141***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	64.087.134.145.802	58.529.122.776.141
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***6.122.513.102.924***	***6.068.157.704.984***
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	2.537.500.316.020	2.546.385.754.285
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	1.612.138.347.237	1.594.869.498.288
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(41.256.656.110)	(72.777.547.589)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.014.131.095.777	1.999.680.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***12.851.270.082.019***	***11.624.466.698.722***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	5.547.372.654.217	5.570.348.679.938
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		715.176.143.346	614.227.474.476
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	2.194.336.527.786	1.231.431.327.786
269	4. Lợi thế thương mại	17	4.394.384.756.670	4.208.459.216.522
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**314.125.653.716.308**	**287.974.176.805.809**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**211.752.772.145.368**	**188.960.462.126.460**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***123.932.777.511.927***	***109.245.613.874.652***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		19.303.259.531.885	14.773.384.437.347
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	32.666.396.275.187	25.203.958.169.231
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	12.755.312.920.021	15.520.706.944.492
314	4. Phải trả người lao động		473.230.178.245	1.014.577.548.501
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	15.928.271.503.435	16.017.109.169.042
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.972.735.548.647	2.473.599.482.575
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	18.443.895.211.807	14.900.338.096.808
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.1	22.197.134.376.642	19.115.963.139.737
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	192.541.966.058	225.976.886.919
330	***II. Nợ dài hạn***		***87.819.994.633.441***	***79.714.848.251.808***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		187.004.037.780	123.714.076.620
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	5.633.285.899.417	5.718.561.887.462
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	962.056.399.172	947.426.202.248
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23.2	69.906.218.241.843	61.770.712.362.953
339	5. Trái phiếu hoán đổi	24	10.225.743.672.677	10.205.664.522.906
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		773.935.953.117	824.659.710.320
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		131.750.429.435	124.109.489.299

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 3 năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**102.372.881.570.940**	**99.013.714.679.349**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***102.372.881.570.940***	***99.013.714.679.349***
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		32.756.212.300.000	32.756.212.300.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		31.916.212.300.000	31.916.212.300.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		840.000.000.000	840.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.442.900.804.192	11.442.900.804.192
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.235.205.990.828	7.235.205.990.828
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(14.362.302.924)	-
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		42.845.114.930	42.845.114.930
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.468.691.109.246	5.095.996.481.223
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*5.095.996.481.223*	*38.951.804.118*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*1.372.694.628.023*	*5.057.044.677.105*
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		47.416.312.629.152	45.415.478.062.660
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**314.125.653.716.308**	**287.974.176.805.809**

Văn Thị Hải Hà	Nguyễn Thị Thu Hiền	Mai Hương Nội
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2019

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý I năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2019*	*Quý I năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018*
1	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**21.914.710.588.602**	**28.452.382.009.388**	**21.914.710.588.602**	**28.452.382.009.388**
2	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**27.1**	**92.030.956.552**	**1.538.163.355**	**92.030.956.552**	**1.538.163.355**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**21.822.679.632.050**	**28.450.843.846.033**	**21.822.679.632.050**	**28.450.843.846.033**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**28**	**17.043.520.693.937**	**21.664.492.289.743**	**17.043.520.693.937**	**21.664.492.289.743**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.779.158.938.113**	**6.786.351.556.290**	**4.779.158.938.113**	**6.786.351.556.290**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**27.2**	**3.439.230.133.986**	**533.313.182.083**	**3.439.230.133.986**	**533.313.182.083**
22	**7. Chi phí tài chính**	**29**	**1.453.292.111.984**	**1.051.930.736.246**	**1.453.292.111.984**	**1.051.930.736.246**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.400.152.788.234*	*934.628.317.897*	*1.400.152.788.234*	*934.628.317.897*
24	**8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết**	**16.1**	**(94.146.615.800)**	**(17.542.864.088)**	**(94.146.615.800)**	**(17.542.864.088)**
25	**9. Chi phí bán hàng**		**2.599.121.115.786**	**2.213.655.608.065**	**2.599.121.115.786**	**2.213.655.608.065**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**2.209.635.800.173**	**1.385.429.722.158**	**2.209.635.800.173**	**1.385.429.722.158**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.862.193.428.356**	**2.651.105.807.816**	**1.862.193.428.356**	**2.651.105.807.816**
31	**12. Thu nhập khác**	**30**	**117.521.520.455**	**99.402.140.715**	**117.521.520.455**	**99.402.140.715**
32	**13. Chi phí khác**	**30**	**51.579.483.013**	**96.355.959.329**	**51.579.483.013**	**96.355.959.329**
40	**14. (Lỗ)/lợi nhuận khác**	**30**	**65.942.037.442**	**3.046.181.386**	**65.942.037.442**	**3.046.181.386**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.928.135.465.798**	**2.654.151.989.202**	**1.928.135.465.798**	**2.654.151.989.202**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**31**	**899.482.337.905**	**1.602.800.329.031**	**899.482.337.905**	**1.602.800.329.031**
52	**17. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại**	**31**	**18.901.418.187**	**19.140.528.436**	**18.901.418.187**	**19.140.528.436**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**1.009.751.709.706**	**1.032.211.131.735**	**1.009.751.709.706**	**1.032.211.131.735**
	Trong đó:					
61	*- Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*26*	*1.038.254.246.454*	*919.455.439.382*	*1.038.254.246.454*	*919.455.439.382*
62	*- Lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*26*	*(28.502.536.748)*	*112.755.692.353*	*(28.502.536.748)*	*112.755.692.353*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý I năm 2019*	*Quý I năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018*
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**				**349**	**374**

Văn Thị Hải Hà	Nguyễn Thị Thu Hiền	Mai Hương Nội
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý I năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	**Lợi nhuận trước thuế**		**1.928.135.465.798**	**2.654.151.989.202**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
2	Khấu hao và hao mòn		1.476.839.234.519	1.111.554.360.102
3	Thay đổi các khoản dự phòng		(332.571.028.167)	(215.367.430.248)
4	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá		1.374.347.097	50.631.655.563
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.271.999.196.008)	(504.053.338.511)
6	Chi phí lãi vay		1.433.788.425.049	994.221.722.021
8	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.235.567.248.288**	**4.091.138.958.129**
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(698.205.318.284)	1.818.904.268.021
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		349.541.553.040	8.478.800.410.488
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		9.963.205.803.568	(8.066.766.337.105)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		73.243.760.404	485.888.822.057
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.647.275.025.172)	(465.035.425.025)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.666.286.052.371)	(1.147.051.104.343)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**6.609.791.969.473**	**5.195.879.592.222**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(19.084.955.978.710)	(10.869.573.289.632)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		74.887.331.967	277.996.704.099
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.004.340.021.578)	(10.552.839.534.172)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.968.071.470.685	12.882.293.605.020
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(10.752.130.758.389)	(22.310.939.323.345)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		6.100.012.300.123	1.036.600.493.029
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		46.380.494.507	457.765.527.818
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(23.652.075.161.395)**	**(29.078.695.817.183)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý I năm 2019

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019*	*Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		614.000.000.000	2.536.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		14.550.952.584.549	26.920.973.049.994
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.237.834.360.130)	(6.005.062.630.310)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		-	(163.196.750.665)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**10.927.118.224.419**	**23.288.713.669.019**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(6.115.164.967.503)**	**(594.102.555.942)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**13.557.055.282.581**	**8.141.750.027.686**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**7.441.890.315.078**	**7.547.647.471.744**

Văn Thị Hải Hà
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng

TẬP ĐOÀN VINGROUP - CÔNG TY CP
MSDN: 0101245486

Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2019

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 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 kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính của các công ty con trong kỳ được trình bày tại Phụ lục 1.

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Công ty có 85 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho Quý I năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018.

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Giá trị của hàng tồn kho thuộc bộ phận bệnh viện được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, giá trị của hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Chi phí nghiên cứu và triển khai

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

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

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	5 - 48 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 25 năm
Phương tiện vận tải	3 - 25 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 8 năm
Website thương mại điện tử	20 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Quyền phân phối, bản quyền và các tài sản khác	3 - 15 năm

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất không có thời hạn và quyền phát triển dự án.

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

3,9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Khi công cụ vốn được phát hành được cấu thành trong giá phí hợp nhất kinh doanh, giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày trao đổi của các công cụ vốn đó. Trường hợp không có giá công bố đáng tin cậy, thì giá trị hợp lý của công vụ vốn có thể ước tính bằng cách tham chiếu đến giá trị hợp lý của bên mua hoặc tham chiếu đến giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua, miễn là giá nào có bằng chứng rõ ràng hơn.

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của các tài sản, nợ phải trả được mua. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Tập đoàn.

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Tập đoàn trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Tập đoàn được hạch toán vào công ty liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên doanh sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh sau khi liên doanh.

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

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

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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa 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 Tập đoàn được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3. 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 có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

3.19 Người mua trả tiền trước

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 hợp nhất. 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 nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Trong giao dịch Tập đoàn cung cấp nhiều sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng trong cùng một hợp đồng, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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/doanh thu chưa thực hiện trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.23 Trái phiếu hoán đổi

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

Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được hoán đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả dài hạn.

3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

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

3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

Tập đoàn ký kết các hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá ("hợp đồng hoán đổi") nhằm mục đích giảm thiểu ảnh hưởng của rủi ro biến đổi lãi suất và tỷ giá. Tập đoàn ghi nhận khoản gốc vay và chi phí lãi vay theo lãi suất và tỷ giá được xác định trong hợp đồng hoán đổi.

3.26 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.27 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Ban Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Tập đoàn theo hoạt động kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

3.28 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	278.231.255.536	364.082.657.949
Tiền gửi ngân hàng	5.706.934.880.976	8.157.247.310.845
Tiền đang chuyển	43.290.434.413	44.946.106.231
Các khoản tương đương tiền	1.413.433.744.153	4.990.779.207.556
TỔNG CỘNG	**7.441.890.315.078**	**13.557.055.282.581**

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng VNĐ có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
- Tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.845.851.929.698	1.845.851.929.698	1.951.597.849.480	1.951.597.849.480
TỔNG CỘNG	**1.845.851.929.698**	**1.845.851.929.698**	**1.951.597.849.480**	**1.951.597.849.480**

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng và chứng chỉ tiền gửi tại ngày 25 tháng 4 năm 2019 có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,2% đến 7,1%/năm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN TỪ KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	6.909.243.478.850	5.701.974.860.514
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	4.725.899.999.400	319.000.000.000
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	175.772.375.108	267.756.536.563
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ có liên quan	162.309.156.166	268.595.141.715
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	207.500.273.880	238.760.786.057
Phải thu từ hoạt hoạt động sản xuất	527.141.430.873	132.656.889.287
Phải thu khác	725.771.256.512	665.265.750.786
TỔNG CỘNG	**13.433.637.970.789**	**7.594.009.964.922**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Các khoản cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	21.924.106.330	23.257.439.663
Các khoản cho vay các đối tác	4.324.600.000.000	5.054.600.000.000
TỔNG CỘNG	**4.346.524.106.330**	**5.077.857.439.663**
Dài hạn:		
Khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp	76.924.106.330	78.257.439.663
Trong đó: các khoản cho vay đến hạn thu hồi	*(21.924.106.330)*	*(23.257.439.663)*
TỔNG CỘNG	**55.000.000.000**	**55.000.000.000**

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Các khoản thu chi hộ	1.236.663.328.502	2.151.451.509.068
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	2.196.591.699.332	1.699.917.788.342
Đặt cọc, ký quỹ, ứng vốn cho mục đích đảm bảo phát triển dự án, mở bán căn hộ và thực hiện hợp đồng	296.489.087.081	360.178.092.133
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.600.000.000.000	13.950.000.000.000
Phải thu khoản đặt cọc từ hợp đồng hợp tác đầu tư	535.000.000.000	593.000.000.000
Đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ trái phiếu và trả lãi	120.190.140.000	120.190.140.000
Phải thu khác	2.354.082.596.715	2.119.177.033.623
TỔNG CỘNG	**29.339.016.851.630**	**20.993.914.563.166**
Dài hạn:		
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	197.544.314.102	212.873.405.432
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.366.827.000	73.366.827.000
Phải thu khác	21.120.193.297	19.300.853.297
TỔNG CỘNG	**292.031.334.399**	**305.541.085.729**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Bất động sản để bán đang xây dựng	47.826.282.716.496	48.126.882.284.254
Bất động sản sẵn sàng để bán	1.418.275.837.086	1.681.670.778.936
Hàng tồn kho bệnh viện, siêu thị, khách sạn và gian hàng chuyên doanh	4.032.766.857.373	3.551.948.222.854
Hàng mua đang đi đường	92.958.734.482	528.666.080.329
Nguyên vật liệu	850.991.789.390	673.261.550.387
Công cụ, dụng cụ	145.580.808.043	86.160.524.308
Hàng tồn kho ô tô, xe máy	1.408.645.786.184	876.162.985.916
Hàng tồn kho khác	256.505.540.345	92.149.080.680
TỔNG CỘNG	**56.032.008.069.399**	**55.616.901.507.664**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(204.572.731.797)	(511.387.960.974)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	**55.827.435.337.602**	**55.105.513.546.690**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.153.940.477.366	1.372.076.442.949
Trả trước lợi nhuận cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự	228.102.656.620	267.617.684.252
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	176.894.645.946	219.921.540.480
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	331.481.352.417	268.431.117.782
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	622.733.892.976	356.681.679.781
TỔNG CỘNG	**2.513.153.025.325**	**2.484.728.465.244**
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	1.801.417.779.342	1.888.739.553.338
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.530.008.978.693	1.729.119.328.388
Chi phí trước hoạt động	613.559.541.041	514.618.116.534
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự	847.744.787.136	665.518.501.693
Lợi thế quyền thuê đất	433.119.796.883	446.963.701.601
Chi phí trả trước dài hạn khác	321.521.771.122	325.389.478.384
TỔNG CỘNG	**5.547.372.654.217**	**5.570.348.679.938**

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

Đây là các khoản đặt cọc cho mục đích phát triển các dự án tiềm năng hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần trong các đơn vị khác. Số dư tài sản ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	4.764.495.436.500	9.081.320.884.001
Tài sản ngắn hạn khác	307.927.445.628	307.927.445.627
TỔNG CỘNG	**5.072.422.882.128**	**9.389.248.329.628**
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư	2.194.336.527.786	1.231.431.327.786
TỔNG CỘNG	**2.194.336.527.786**	**1.231.431.327.786**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	36.105.006.406.621	17.923.829.793.405	1.392.528.915.920	1.189.343.422.146	1.027.082.181.487	57.637.790.719.579
Tăng trong kỳ	1.622.824.997.113	844.172.549.725	9.048.613.278	129.526.754.823	180.054.863.765	2.785.627.778.704
Trong đó:						
Mua mới	-	*294.060.890.330*	*261.047.000*	*21.867.869.440*	*44.158.812.285*	*360.348.619.055*
Xây dựng mới	*628.881.747.513*	*443.756.419.560*	*3.433.632.252*	*17.998.450.441*	*5.128.660.125*	*1.099.198.909.891*
Tăng do mua công ty con	*1.121.504.408*	*55.888.663.409*	*4.180.515.796*	*85.796.658.715*	*130.767.391.355*	*277.754.733.683*
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	*992.821.745.192*	*43.121.285.568*	-	-	-	*1.035.943.030.760*
Tăng khác	-	*7.345.290.858*	*1.173.418.230*	*3.863.776.227*	-	*12.382.485.315*
Giảm trong kỳ	(253.370.577.955)	(101.430.092.099)	(3.118.249.849)	(5.212.705.156)	(5.647.467.277)	(368.779.092.336)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	*(34.973.693.752)*	*(18.208.438.780)*	*(374.122.239)*	*(5.212.705.156)*	*(2.111.866.225)*	*(60.880.826.152)*
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	*(100.845.504.432)*	*(38.100.063.099)*	-	-	-	*(138.945.567.531)*
Giảm khác	*(117.551.379.771)*	*(45.121.590.220)*	*(2.744.127.610)*	-	*(3.535.601.052)*	*(168.952.698.653)*
Phân loại lại	(152.116.495.230)	168.776.620.420	875.620.161	(1.243.983.896)	(16.291.761.455)	-
Số dư cuối kỳ	37.322.344.330.549	18.835.348.871.451	1.399.334.899.510	1.312.413.487.917	1.185.197.816.520	60.054.639.405.947
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	3.748.629.689.861	4.182.958.344.790	387.993.960.572	383.530.594.168	385.355.213.730	9.088.467.803.121
Tăng trong kỳ	448.176.797.200	477.971.610.632	45.429.917.168	73.920.129.528	100.175.222.419	1.145.673.676.947
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	*419.925.771.277*	*416.991.297.178*	*43.356.495.971*	*25.654.270.833*	*25.312.810.221*	*931.240.645.480*
Tăng do mua công ty con	*846.377.222*	*21.429.371.282*	*2.073.421.197*	*48.265.858.695*	*74.862.412.198*	*147.477.440.594*
Phân loại từ Bất động sản đầu tư	*27.404.648.701*	*39.550.942.172*	-	-	-	*66.955.590.873*
Giảm trong kỳ	(28.523.222.771)	(64.397.516.134)	(2.918.938.712)	(1.948.915.842)	(4.937.539.783)	(102.726.133.242)
Trong đó:						
Thanh lý, nhượng bán	*(6.363.890.888)*	*(6.385.068.023)*	*(174.811.102)*	*(1.948.915.842)*	*(1.352.986.687)*	*(16.225.672.542)*
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	*(11.802.820.239)*	*(13.217.553.691)*	-	-	-	*(25.020.373.930)*
Giảm khác	*(10.356.511.644)*	*(44.794.894.420)*	*(2.744.127.610)*	-	*(3.584.553.096)*	*(61.480.086.770)*
Phân loại lại	119.180.257	(119.180.257)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.168.402.444.547	4.596.413.259.031	430.504.939.028	455.501.807.854	480.592.896.366	10.131.415.346.826
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	**32.356.376.716.760**	**13.740.871.448.615**	**1.004.534.955.348**	**805.812.827.978**	**641.726.967.757**	**48.549.322.916.458**
Số dư cuối kỳ	**33.153.941.886.002**	**14.238.935.612.420**	**968.829.960.482**	**856.911.680.063**	**704.604.920.154**	**49.923.224.059.121**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Website thương mại điện tử*	*Phần mềm*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ	232.627.907.157	277.064.910.815	863.272.710.041	106.242.690.824	1.479.208.218.837
Tăng trong kỳ	-	-	98.209.315.498	192.110.617.598	290.319.933.096
Trong đó:					
Mua mới	-	-	*68.890.796.495*	-	*68.890.796.495*
Tăng do mua công ty con	-	-	*29.318.519.003*	*192.110.617.598*	*221.429.136.601*
Giảm trong kỳ	-	-	(1.703.981.128)	(652.500.000)	(2.356.481.128)
Trong đó:					
Thanh lý	-	-	*(1.357.656.163)*	-	*(1.357.656.163)*
Giảm do bán công ty con	-	-	*(140.000.000)*	-	*(140.000.000)*
Giảm khác	-	-	*(206.324.965)*	*(652.500.000)*	*(858.824.965)*
Số dư cuối kỳ	232.627.907.157	277.064.910.815	959.778.044.411	297.700.808.422	1.767.171.670.805
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số dư đầu kỳ	46.960.216.545	246.300.263.508	299.845.620.115	66.229.532.776	659.335.632.944
Tăng trong kỳ	3.874.518.822	513.434.054	44.712.963.809	61.738.136.670	110.839.053.355
Trong đó:					
Hao mòn trong kỳ	*3.874.518.822*	*513.434.054*	*35.547.522.049*	*1.826.132.543*	*41.761.607.468*
Tăng do mua công ty con	-	-	*9.165.441.760*	*59.912.004.127*	*69.077.445.887*
Giảm trong kỳ	-	-	(978.681.446)	(453.394.418)	(1.432.075.864)
Trong đó:					
Thanh lý	-	-	*(816.987.182)*	-	*(816.987.182)*
Giảm do bán công ty con	-	-	*(92.204.022)*	-	*(92.204.022)*
Giảm khác	-	-	*(69.490.242)*	*(453.394.418)*	*(522.884.660)*
Số dư cuối kỳ	50.834.735.367	246.813.697.562	343.579.902.478	127.514.275.028	768.742.610.435
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ	**185.667.690.612**	**30.764.647.307**	**563.427.089.926**	**40.013.158.048**	**819.872.585.893**
Số dư cuối kỳ	**181.793.171.790**	**30.251.213.253**	**616.198.141.933**	**170.186.533.394**	**998.429.060.370**

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	25.689.518.949.459	4.484.448.312.720	30.173.967.262.179
Tăng trong kỳ	406.152.994.133	53.376.424.775	459.529.418.908
Trong đó:			
Xây dựng mới	*305.307.489.701*	*15.276.361.676*	*320.583.851.377*
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	*100.845.504.432*	*38.100.063.099*	*138.945.567.531*
Giảm trong kỳ	(1.027.808.579.201)	(43.266.010.850)	(1.071.074.590.051)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	*(34.986.834.009)*	*(144.725.282)*	*(35.131.559.291)*
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	*(992.821.745.192)*	*(43.121.285.568)*	*(1.035.943.030.760)*
Phân loại lại	(114.617.046.733)	114.617.046.733	-
Số dư cuối kỳ	24.953.246.317.658	4.609.175.773.378	29.562.422.091.036
Giá trị hao mòn:			
Số dư đầu kỳ	2.255.353.183.963	1.174.947.491.815	3.430.300.675.778
Tăng trong kỳ	192.817.245.362	110.862.713.222	303.679.958.584
Trong đó:			
Khấu hao trong kỳ	*181.014.425.123*	*97.645.159.531*	*278.659.584.654*
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	*11.802.820.239*	*13.217.553.691*	*25.020.373.930*
Giảm trong kỳ	(27.586.009.569)	(39.550.942.172)	(67.136.951.741)
Trong đó:			
Thanh lý, nhượng bán	*(181.360.868)*	-	*(181.360.868)*
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình	*(27.404.648.701)*	*(39.550.942.172)*	*(66.955.590.873)*
Phân loại lại	(58.329.650.448)	58.329.650.448	-
Số dư cuối kỳ	2.420.584.419.756	1.246.259.262.865	3.666.843.682.621
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	**23.434.165.765.496**	**3.309.500.820.905**	**26.743.666.586.401**
Số dư cuối kỳ	**22.532.661.897.902**	**3.362.916.510.513**	**25.895.578.408.415**

15. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Số đầu năm	58.529.122.776.141	37.492.138.281.596
Tăng do mua công ty con	-	1.129.795.109.367
Tăng trong năm	7.814.912.617.145	7.267.120.513.026
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(1.099.198.909.891)	(1.467.320.119.201)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(320.583.851.377)	(96.598.321.191)
Giảm do bán công ty con	(837.118.486.216)	-
Tổng cộng	**64.087.134.145.802**	**44.325.135.463.597**

Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang có số dư chiếm trên 10% tổng số dư như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Dự án	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Dự án Vinfast	30.938.564.638.763	26.684.996.456.465
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.429.252.337.456	12.406.030.755.862

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: VNĐ

	Số đầu kỳ	*Phân chia lãi từ các công ty liên kết*	*Đầu tư tăng thêm trong kỳ*	*Cổ tức nhận được*	*Số cuối kỳ*
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	1.919.308.254.405	(99.275.531.499)	-	-	1.820.032.722.906
Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng	543.183.732.613	5.128.915.699	-	-	548.312.648.312
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	48.835.912.012	-	-	(153.372.465)	48.682.539.547
Công ty Vinfast-An Phát	30.000.000.000	-	74.000.000.000	-	104.000.000.000
Công ty AAPICO Vinfast	-	-	11.414.550.000	-	11.414.550.000
Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	5.057.855.255	-	-	-	5.057.855.255
TỔNG CỘNG	**2.546.385.754.285**	**(94.146.615.800)**	**85.414.550.000**	**(153.372.465)**	**2.537.500.316.020**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Tập đoàn trong các công ty liên kết này như sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Hoạt động chính*
1	Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội	37,63	24,18	► Chăn nuôi gia súc
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	30,00	19,36	► Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
3	Công ty Cổ phần In Sách Việt Nam	35,00	22,86	► In ấn
4	Công ty Cổ phần Thức ăn Chăn nuôi Việt Thắng	40,00	26,52	► Sản xuất thức ăn chăn nuôi
5	Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast-An Phát	50,00	21,14	► Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác
6	Công ty TNHH Linh kiện ô tô AAPICO Vinfast	49,00	20,72	► Sản xuất phụ tùng và bộ phận phụ trợ cho xe ô tô và xe có động cơ khác

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

16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	552.395.000.000	552.395.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Ngọc Viễn Đông	521.071.699.183	521.071.699.183
Công ty TNHH ĐT kinh doanh Thương mại Phát Lộc	342.076.207.369	342.076.207.370
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate	90.000.000.000	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Thời trang M.Y.M	45.469.660.000	45.469.660.000
Các khoản đầu tư khác	61.125.780.685	43.856.931.735
TỔNG CỘNG	**1.612.138.347.237**	**1.594.869.498.288**

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền gửi dài hạn	1.844.451.095.777	1.830.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	169.680.000.000	169.680.000.000
TỔNG CỘNG	**2.014.131.095.777**	**1.999.680.000.000**

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VNĐ

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con	*Nguyên giá*			*Phân bổ lũy kế*			*Giá trị còn lại*	
	Số dư đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Số dư cuối kỳ*	*Số dư đầu kỳ*	*Phân bổ trong kỳ*	*Số dư cuối kỳ*	*Số dư đầu kỳ*	*Số dư cuối kỳ*
Công ty Nam Hà Nội	1.592.427.189.690	-	1.592.427.189.690	1.205.546.386.985	55.231.054.380	1.260.777.441.365	386.880.802.705	331.649.748.325
Công ty Sài Đồng	2.251.823.291.311	-	2.251.823.291.311	1.255.539.628.294	55.230.108.120	1.310.769.736.414	996.283.663.017	941.053.554.897
Công ty Hoàng Gia	1.023.861.756.078	-	1.023.861.756.078	758.965.150.390	30.160.853.460	789.126.003.850	264.896.605.688	234.735.752.228
Công ty Cổ phần Nhất Nam	901.050.001.237	-	901.050.001.237	21.735.855.293	21.946.756.975	43.682.612.268	879.314.145.944	857.367.388.969
Các công ty con khác	2.907.742.911.287	411.102.937.065	3.318.845.848.352	1.226.658.912.119	62.608.623.982	1.289.267.536.101	1.681.083.999.168	2.029.578.312.251
TỔNG CỘNG	**8.676.905.149.603**	**411.102.937.065**	**9.088.008.086.668**	**4.468.445.933.081**	**225.177.396.917**	**4.693.623.329.998**	**4.208.459.216.522**	**4.394.384.756.670**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	973.975.715.135	2.827.841.462.354
Thuế giá trị gia tăng	1.026.397.777.670	532.077.576.113
Thuế thu nhập cá nhân	135.902.577.569	181.602.842.480
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.552.646.214.510	11.729.010.890.124
Thuế và các khoản phải nộp khác	66.390.635.137	250.174.173.421
TỔNG CỘNG	**12.755.312.920.021**	**15.520.706.944.492**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí lãi vay trích trước	1.435.326.407.228	1.379.480.681.305
Chi phí xây dựng trích trước	11.011.341.022.087	10.096.935.890.940
Chi phí bán hàng liên quan đến BĐS trích trước	1.857.375.185.822	2.531.931.589.763
Lợi nhuận cam kết trích trước theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh và chương trình quản lý biệt thự	454.687.795.344	262.108.617.574
Các khoản chi phí phải trả khác	1.169.541.092.954	1.746.652.389.460
TỔNG CỘNG	**15.928.271.503.435**	**16.017.109.169.042**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	360.916.678.859	840.824.894.645
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	684.137.446.316	651.932.483.802
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ	422.002.104.666	499.784.595.848
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	278.625.012.531	254.155.517.361
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	227.054.306.275	226.901.990.919
TỔNG CỘNG	**1.972.735.548.647**	**2.473.599.482.575**
Dài hạn:		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự	3.284.814.340.931	3.242.268.590.023
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ	1.445.828.097.335	1.642.103.262.353
Doanh thu chưa thực hiện từ phí thương hiệu	680.250.670.755	618.333.333.333
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	222.392.790.396	215.856.701.753
TỔNG CỘNG	**5.633.285.899.417**	**5.718.561.887.462**

22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

22.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	13.606.027.091.307	8.653.853.293.063
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.837.868.120.500	6.246.484.803.745
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.2)	*307.596.263.621*	*493.794.469.174*
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	*1.293.169.070.760*	*1.316.347.772.811*
Các khoản thu hộ phải trả	*52.110.981.595*	*1.325.567.827.912*
Quỹ bảo trì căn hộ giữ hộ khách hàng	*1.930.562.359.158*	*1.715.962.053.804*
Phải trả khác	*1.254.429.445.366*	*1.394.812.680.044*
TỔNG CỘNG	**18.443.895.211.807**	**14.900.338.096.808**

22.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.195.777.186.817	1.413.984.513.968
Trong đó các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 22.1)	*(307.596.263.621)*	*(493.794.469.174)*
	888.180.923.196	920.190.044.794
Phải trả dài hạn khác	73.875.475.976	27.236.157.454
TỔNG CỘNG	**962.056.399.172**	**947.426.202.248**

23. VAY VÀ NỢ

23.1 Vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Vay ngắn hạn	10.142.748.221.351	7.339.559.967.925
Vay dài hạn đến hạn trả	1.482.629.311.040	1.307.491.811.040
Trái phiếu đến hạn trả	8.611.756.844.251	8.508.911.360.772
Vay ngắn hạn khác	1.960.000.000.000	1.960.000.000.000
TỔNG CỘNG	**22.197.134.376.642**	**19.115.963.139.737**

Số dư vay ngắn hạn bao gồm một vay hợp vốn trị giá 200 triệu đô la Mỹ với các bên thu xếp tín dụng nước ngoài, đáo hạn vào tháng 12 năm 2019, chịu lãi suất biên và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi cổ phiếu của một công ty con trong Tập đoàn.

23.2 Vay và nợ dài hạn

Đơn vị tính: VNĐ

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Vay dài hạn	23.2.1	2.609.472.808.435	2.345.592.555.686
Khoản vay hợp vốn	23.2.2	29.209.721.479.380	21.245.547.864.393
Trái phiếu phát hành	23.2.3	35.563.457.656.600	34.979.571.942.874
Vay dài hạn khác		2.523.566.297.428	3.200.000.000.000
TỔNG CỘNG		**69.906.218.241.843**	**61.770.712.362.953**

23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên cho vay	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(i)	162.032.109.985	169.072.109.983
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(28.160.000.000)*	*(28.160.000.000)*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	(ii)	1.141.572.140.473	865.651.887.726
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		*(87.069.311.040)*	*(82.069.311.040)*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	(iii)	1.421.097.869.017	1.421.097.869.017
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		-	-
TỔNG CỘNG		**2.609.472.808.435**	**2.345.592.555.686**

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

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

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 3 năm 2019 VNĐ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
01/2015/6110274/HĐTD	162.032.109.985	31 tháng 12 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 2%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	*(28.160.000.000)*		
TỔNG CỘNG	**133.872.109.985**		
Trong đó:			
Vay dài hạn	*162.032.109.985*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*(28.160.000.000)*		

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

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

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 3 năm 2019 VNĐ*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
01/2015/HĐTD/VCB.BĐ - VPLHL tháng 10 năm 2015	591.600.000.000	Tháng 10 năm 2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 3%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	*(55.000.000.000)*		
01/17/DAĐT/VCB.BĐ-VINECO	288.806.752.202	Ngày 15 tháng 12 năm 2027	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + 2,5%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	*(32.069.311.040)*		
01/2019/DA/VCBHN-VCM	261.165.388.271	Ngày 25 tháng 3 năm 2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng + mức biên
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-		
TỔNG CỘNG	**1.054.502.829.433**		
Trong đó:			
Vay dài hạn	*1.141.572.140.473*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*(87.069.311.040)*		

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.1 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

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

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

Hợp đồng số	*Ngày 31 tháng 3 năm 2019*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VNĐ		
MMD2017292/HĐTD	1.421.097.869.017	Ngày 18 tháng 1 năm 2021	10%
Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	-		
	1.421.097.869.017		

23.2.2 *Các khoản vay hợp vốn*

Khoản vay hợp vốn bao gồm:

+ Khoản vay trị giá 255 triệu đô la Mỹ, đáo hạn vào năm 2021, chịu lãi suất biên 5%/năm và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi cổ phần của một công ty con sở hữu bởi Công ty

+ Khoản vay trị giá 400 triệu đô la Mỹ, đáo hạn năm 2023, chịu lãi suất biên 3,5%/năm và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty và một công ty con khác trong Tập đoàn

+ Khoản vay trị giá 557 triệu đô la Mỹ, thời hạn 10 năm, chịu lãi suất biên và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty

Trong kỳ, một công ty con khác của Tập đoàn đã tham gia hợp đồng vay vốn với các bên thu xếp tín dụng nước ngoài với tổng giá trị 300 triệu đô la Mỹ, đáo hạn năm 2022, chịu lãi suất biên 2% và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công Ty.

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

23.2.3 Trái phiếu phát hành

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ*	*Kỳ hạn*	*Lãi suất*
	VNĐ		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam	2.597.435.277.805	3 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ (+) biên độ từ 3%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	-		
Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương	38.794.764.778.601	Từ 2 đến 10 năm	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VNĐ (+) biên độ 3,25% đến 4,25%/năm; lãi suất từ 7,75%-10,1%/năm
Trong đó: Trái phiếu đến hạn trả	*(8.611.756.844.251)*		
Công ty CP Chứng khoán KB Việt Nam	2.783.014.444.445	3 năm	10,2%/năm
	35.563.457.656.600		
Trong đó:			
Trái phiếu	*44.175.214.500.851*		
Trái phiếu đến hạn trả	*(8.611.756.844.251)*		

24. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

Trái phiếu hoán đổi có giá trị là 450 triệu đô la Mỹ được phát hành theo hai đợt vào tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản đảm bảo và có lãi suất cố định 3,5%/năm.

25. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Các khoản dự phòng phải trả ngắn hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 chủ yếu bao gồm các khoản dự phòng chi phí bảo hành có thể phát sinh liên quan đến các căn hộ và biệt thự của Tập đoàn được bán ra trong những năm qua.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2018									
Số đầu kỳ	26.377.079.540.000	2.651.165.167.904	(2.974.924.074.484)	37.845.114.930	-	-	5.583.084.564.118	20.882.759.865.187	52.557.010.177.655
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	919.455.439.382	112.755.692.353	1.032.211.131.735
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	2.536.000.000.000	2.536.000.000.000
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	4.131.353.202.157	4.131.353.202.157
- Mua thêm cổ phần của công ty hiện hữu	-	-	-	-	-	-	823.405.320.473	(939.217.320.473)	(115.812.000.000)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(214.811.109.053)	(260.046.467.840)	(474.857.576.893)
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(36.000.000.000)	(36.000.000.000)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(163.196.750.665)	(163.196.750.665)
Số cuối kỳ	**26.377.079.540.000**	**2.651.165.167.904**	**(2.974.924.074.484)**	**37.845.114.930**	**-**	**-**	**7.111.134.214.920**	**26.264.408.220.719**	**59.466.708.183.989**
Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019									
Số đầu kỳ	32.756.212.300.000	11.442.900.804.192	(2.974.924.074.484)	42.845.114.930	7.235.205.990.828	-	5.095.996.481.223	45.415.478.062.660	99.013.714.679.349
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	1.038.254.246.454	(28.502.536.748)	1.009.751.709.706
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	-	314.367.484.809	314.367.484.809
- Mua thêm cổ phần tại công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	-	-	(96.600.000.000)	(96.600.000.000)
- Bán cổ phần tại công ty con không dẫn đến mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	334.440.381.569	1.205.759.618.431	1.540.200.000.000
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	614.000.000.000	614.000.000.000
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(8.190.000.000)	(8.190.000.000)
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	(14.362.302.924)	-	-	(14.362.302.924)
Số cuối kỳ	**32.756.212.300.000**	**11.442.900.804.192**	**(2.974.924.074.484)**	**42.845.114.930**	**7.235.205.990.828**	**(14.362.302.924)**	**6.468.691.109.246**	**47.416.312.629.152**	**102.372.881.570.940**

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Tổng doanh thu	**21.914.710.588.602**	**28.452.382.009.388**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*8.430.216.288.522*	*19.998.204.263.964*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*1.688.875.475.312*	*1.284.967.567.977*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*1.939.036.679.642*	*1.838.431.443.015*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*668.685.661.156*	*556.086.882.490*
Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	*7.025.517.849.113*	*4.124.171.559.565*
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	*511.609.660.273*	*338.355.689.442*
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	*1.317.369.808.693*	-
Doanh thu khác	*333.399.165.891*	*312.164.602.935*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(92.030.956.552)**	**(1.538.163.355)**
Doanh thu thuần	**21.822.679.632.050**	**28.450.843.846.033**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*8.430.216.288.522*	*19.998.204.263.964*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	*1.688.875.475.312*	*1.284.967.567.977*
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	*1.935.710.885.636*	*1.836.922.432.456*
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	*668.685.661.156*	*556.086.882.490*
Doanh thu bán hàng tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	*7.025.512.627.134*	*4.124.141.809.689*
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	*511.609.660.273*	*338.355.689.442*
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	*1.231.980.031.038*	-
Doanh thu khác	*330.089.002.979*	*312.165.200.015*

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Lãi tiền gửi,cho vay và các khoản đặt cọc	574.466.813.104	287.356.470.831
Lãi chênh lệch tỷ giá	52.436.676.728	3.584.012.549
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	2.796.937.687.751	-
Thu nhập từ cổ tức	-	232.118.226.172
Thu nhập tài chính khác	15.388.956.403	10.254.472.531
TỔNG CỘNG	**3.439.230.133.986**	**533.313.182.083**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	5.638.465.742.050	14.074.317.812.181
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	818.406.955.173	611.411.607.565
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	1.931.945.806.247	2.030.653.808.647
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	680.154.285.013	607.849.141.647
Giá vốn hàng bán tại siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác	6.072.142.070.568	3.713.907.755.757
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	394.579.370.927	294.966.992.456
Giá vốn hoạt động sản xuất	1.206.629.408.858	-
Giá vốn khác	301.197.055.101	331.385.171.490
TỔNG CỘNG	**17.043.520.693.937**	**21.664.492.289.743**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Chi phí lãi vay	1.400.152.788.234	934.628.317.897
Chi phí phát hành trái phiếu	33.635.636.815	59.593.404.124
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.251.849.206	54.215.668.112
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	(22.395.000.000)	(229.160.000)
Chi phí tài chính khác	38.646.837.729	3.722.506.113
TỔNG CỘNG	**1.453.292.111.984**	**1.051.930.736.246**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Thu nhập khác	**117.521.520.455**	**99.402.140.715**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	8.165.974.529	22.453.174.412
Thu nhập từ phạt hợp đồng và thu nhập khác	28.287.633.970	46.635.538.864
Thu nhập khác	81.067.911.956	30.313.427.439
Chi phí khác	**51.579.483.013**	**96.355.959.329**
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	13.424.663.576	12.849.604.220
Chi phí phạt hợp đồng và phạt khác	19.041.662.276	62.593.292.327
Chi phí khác	19.113.157.161	20.913.062.782
GIÁ TRỊ THUẦN	**65.942.037.442**	**3.046.181.386**

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VNĐ

	Quý I năm 2019	*Quý I năm 2018*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	899.482.337.905	1.602.800.329.031
Chi phí/ (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	18.901.418.187	19.140.528.436
TỔNG CỘNG	**918.383.756.092**	**1.621.940.857.467**

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền VNĐ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	20.446.002.535
		Chi phí thuê văn phòng và ăn ca đã trả	15.967.307.414
		Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.838.503.934
		Thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.190.575.392
Quỹ Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí khám chữa bệnh phải thu	49.148.244.756
		Chi phí khám chữa bệnh đã thu	73.061.486.295
		Thu hồi tiền từ Quỹ Thiện Tâm	1.134.000.000.000
Công ty Du Lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	36.558.911.795
		Lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác đã thu	236.050.000.000

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

Trong kỳ, Tập đoàn cung cấp và sử dụng dịch vụ từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường. Trong kỳ, Tập đoàn không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2018: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng kỳ thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền VNĐ*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Quỹ Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu cung cấp dịch vụ bệnh viện	63.916.827.555
Công ty Du Lịch Phú Quốc	Công ty Liên kết	Phải thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ	21.253.745.433
			85.170.572.988
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Chi phí thuê văn phòng và ăn ca phải trả	6.593.728.984
			6.593.728.984
Doanh thu chưa thực hiện			
Công ty Du Lịch Phú Quốc	Công ty Liên kết	Doanh thu chưa thực hiện từ thanh lý tài sản và cung cấp dịch vụ	780.407.369.604
			780.407.369.604

33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 ước tính là 28.321 tỷ VNĐ.

Tập đoàn cũng có các cam kết xây dựng Dự án Khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa, Dự án tuyến đường bộ trên cao dọc đường Vành đai 2 (đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở, Hà Nội), Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (khu vực phía Bắc và mở rộng phía Nam Nghĩa trang Mai Dịch, Hà Nội) và Dự án Khu công viên và hồ điều hòa (tại lô đất CV1, Khu đô thị Cầu Giấy, Hà Nội) theo các hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT) được ký kết với một số cơ quan Nhà nước.

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

Tập đoàn, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Đến 1 năm	3.479.246.841.710	3.307.861.271.737
Trên 1 đến 5 năm	7.072.014.532.895	6.671.942.149.778
Trên 5 năm	6.316.193.330.466	5.972.335.595.882
TỔNG CỘNG	**16.867.454.705.071**	**15.952.139.017.397**

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

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

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

Tập đoàn, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2019	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Đến 1 năm	1.040.018.427.209	1.052.541.751.638
Trên 1 đến 5 năm	2.865.633.961.779	2.960.626.326.406
Trên 5 năm	6.382.382.823.343	6.347.223.548.146
TỔNG CỘNG	**10.288.035.212.331**	**10.360.391.626.190**

Các cam kết khác

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

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

Cam kết theo hợp đồng mua cổ phần công ty TNHH TTTC Berjaya

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 503,7 tỷ VNĐ.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VNĐ. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 là 782 tỷ VNĐ.

Cam kết góp vốn thành lập công ty liên doanh của Công ty Vinfast

Vào ngày 2 tháng 11 năm 2018, Công ty Vinfast, công ty con đã ký một hợp đồng liên doanh với một đối tác doanh nghiệp để thành lập Công ty liên doanh Vinfast-An Phát. Theo đó, tổng vốn điều lệ của công ty liên doanh này là 420 tỷ VNĐ, trong đó giá trị phần vốn góp mà Công ty Vinfast cam kết góp là 210 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty Vinfast theo hợp đồng này là 106 tỷ VNĐ.

Vào ngày 14 tháng 10 năm 2018, Công ty Vinfast, công ty con đã ký một hợp đồng liên doanh với một đối tác doanh nghiệp để thành lập Công ty TNHH linh kiện ô tô Appico Vinfast . Theo đó, tổng vốn điều lệ của công ty liên doanh này là 465,9 tỷ VNĐ, trong đó giá trị phần vốn góp mà Công ty Vinfast cam kết góp là 228,3 tỷ VNĐ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty Vinfast theo hợp đồng này là 216,9 tỷ VNĐ.

Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án Vincity Ocean Park

Vào ngày 6 tháng 9 năm 2018, Công ty Vinhomes, công ty con, đã ký một thỏa thuận nguyên tắc với một đối tác doanh nghiệp về việc chuyển nhượng một phần dự án Vincity Ocean Park. Theo đó, Công ty Vinhomes cam kết chuyển nhượng 2 (hai) tòa căn hộ của dự án cho đối tác doanh nghiệp. Giá trị chuyển nhượng ước tính là 1.674,5 tỷ VNĐ.

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

Cam kết liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh và đi thuê của Công ty Vincom Retail Miền Nam

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

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 và một công ty con trong Tập đoàn 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.

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

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

(i) Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m2); và

(ii) Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

Tập đoàn đã ký kết các 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, Tập đoàn 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 liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản

Tập đoàn đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự cho khách hàng mua biệt thự, căn hộ khách sạn tại các dự án bất động sản biệt thự và căn hộ khách sạn của Công ty Vinpearl và Công ty Vincom Retail Miền Nam. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao và trong vòng 5 năm đầu tiên kể từ ngày căn hộ khách sạn được bàn giao, khách hàng được chủ đầu tư đảm bảo phần thu nhập lớn hơn giữa:

(i) 8%/năm đến 10%/năm hoặc 13,33%/năm trong trường hợp khách hàng không nhận thu nhập cam kết trong 3 năm đầu tiên, tính trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng; và

(ii) 85% tính trên phần lợi nhuận hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

- Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Tập đoàn cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ/biệt thự và cung cấp các dịch vụ liên quan tại các bất động sản đầu tư của Tập đoàn;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho thuê nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Tập đoàn;
- Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ khám, chữa bệnh và các dịch vụ liên quan khác tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec;
- Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan tại hệ thống giáo dục Vinschool của Tập đoàn;
- Kinh doanh bán lẻ: bao gồm cung cấp hàng hóa tại các siêu thị, cửa hàng tiện ích và các cửa hàng bán lẻ khác;
- Hoạt động sản xuất: bao gồm hoạt động sản xuất và kinh doanh ô tô, xe máy, điện thoại và một số sản phẩm và dịch vụ liên quan khác; và
- Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm cung cấp dịch vụ bảo vệ, nông nghiệp và các dịch vụ khác.

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 và cho cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019 như sau:

Đơn vị tính:VNĐ

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	*Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan*	*Kinh doanh bán lẻ*	*Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan*	*Hoạt động kinh doanh khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu thuần										
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	8.430.216.288.522	1.688.875.475.312	1.935.710.885.636	668.685.661.156	511.609.660.273	7.025.512.627.134	1.231.980.031.038	330.089.002.979	-	21.822.679.632.050
Doanh thu thuần giữa các bộ phận (1)	-	416.245.069.291	27.104.390.264	722.003.052	-	508.788.217.253	-	1.375.569.322.619	(2.328.429.002.479)	-
Tổng doanh thu thuần	**8.430.216.288.522**	**2.105.120.544.603**	**1.962.815.275.900**	**669.407.664.208**	**511.609.660.273**	**7.534.300.844.387**	**1.231.980.031.038**	**1.705.658.325.598**	**(2.328.429.002.479)**	**21.822.679.632.050**
Kết quả hoạt động kinh doanh										
Khấu hao và hao mòn	232.058.852.552	307.129.606.242	479.440.407.796	160.977.202.000	32.930.135.731	162.899.568.122	46.895.077.085	54.508.384.991	-	1.476.839.234.519
Phần được hưởng từ lợi nhuận của công ty liên kết	-	-	(99.275.531.499)	-	-	-	-	5.128.915.699	-	(94.146.615.800)
Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (2)	**1.956.993.777.006**	**873.212.403.406**	**(697.417.547.421)**	**(295.091.149.601)**	**33.327.132.895**	**(1.003.890.710.779)**	**(562.949.227.704)**	**(214.190.940.218)**	**1.838.141.728.214**	**1.928.135.465.798**
Tài sản										
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-	1.820.032.722.906	-	-	48.682.539.547	115.414.550.000	553.370.503.567	-	2.537.500.316.020
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong	1.003.543.225.422	1.532.876.949.921	1.239.638.271.393	871.787.916.471	209.287.827.463	262.218.643.162	4.387.884.687.296	146.490.624.135	-	9.653.728.145.263
Tổng tài sản (3)	**124.992.968.240.071**	**39.315.793.347.358**	**36.265.853.291.698**	**7.759.846.567.918**	**5.108.844.561.828**	**18.567.227.589.047**	**63.326.613.395.482**	**6.316.529.173.112**	**12.471.977.549.794**	**314.125.653.716.308**
Tổng nợ phải trả (4)	**66.437.171.211.452**	**2.115.778.054.531**	**6.394.340.454.153**	**392.967.027.219**	**532.221.248.035**	**2.659.759.465.207**	**12.144.819.927.309**	**2.480.262.348.085**	**118.595.452.409.377**	**211.752.772.145.368**

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Văn Thị Hải Hà Người lập	Nguyễn Thị Thu Hiền Kế toán trưởng	Mai Hương Nội Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 4 năm 2019

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
1	Công ty CP Vincom Retail	58,87%	56,93%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00%	56,93%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00%	56,93%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27%	55,38%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100,00%	100,00%	72 Lê Thánh tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85%	79,43%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
7	Công ty CP Vinhomes	73,78%	72,31%	Số 458, phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94,00%	94,00%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Bất động sản Xavinco	96,44%	96,23%	191 phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,21%	Số 233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	83,32%	83,32%	Số 148 đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
12	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	72,31%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty CP sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản sách
14	Công ty CP đô thị du lịch Cần Giờ	99,89%	72,23%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	100,00%	94,00%	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy, Phường Dịch Vọng Hậu, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	100,00%	72,56%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	85,00%	61,67%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty CP tư vấn đầu tư và 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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90,00%	65,08%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	73,00%	73,00%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Berjaya Việt Nam	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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty CP Đầu tư và phát triển Làng Vân	100,00%	73,12%	Số 07, đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
23	Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam 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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	100,00%	100,00%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỷ	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, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	100,00%	72,31%	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa , Phường 08, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Đất Rồng Vàng	100,00%	72,31%	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Phường 08 - Quận 3 - TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Phát triển Đô Thị Tây Hà Nội	100,00%	72,31%	T4-L2-10, phòng 10 tầng 2, tòa T4- TTTM Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty CP Phát triển GS Củ Chi	100,00%	72,23%	Tầng 20A, TTTM Vincom Center Đồng Khởi, số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty CP đầu tư và phát triển bất động sản Hà Thành	100,00%	95,69%	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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công Ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Du Lịch Phúc An	100,00%	90,48%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
32	Công ty CP kinh doanh và Phát triển thương mại An Thịnh	100,00%	76,44%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty CP Vinpearl	100,00%	64,53%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
34	Công ty CP Cảng Nha Trang	85,55%	55,20%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
35	Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê	69,99%	45,16%	Số 14, đường Thụy Khuê, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty CP VINDFS	80,00%	51,62%	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), khu đô thị Biển An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
37	Công Ty Cp Dịch Vụ Thương Mại Tổng Hợp Vincommerce	64,27%	64,27%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
38	Công ty CP kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro	64,63%	63,59%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
39	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00%	99,65%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
40	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00%	100,00%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ giáo dục
41	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	100,00%	99,64%	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	Cung cấp dịch vụ giáo dục
42	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
43	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	100,00%	66,30%	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	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
44	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco-Tam Đảo	89,02%	59,02%	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
45	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	77,50%	51,38%	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, Xã Tam Phước, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, việt Nam	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
46	Công ty TNHH Nông Nghiệp VINECO SAGRI	64,00%	42,43%	38 Phạm Văn Côi, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
47	Công ty CP Du lịch và thủy sản Vạn Phát	90,00%	59,67%	Thôn Đưng K'Si, Xã Đạ Chais, Huyện Lạc Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
48	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	51,19%	42,29%	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, Thị Trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất xe có động cơ
49	Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast	90,25%	38,17%	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	Kinh doanh bất động sản, các dịch vụ tổng hợp
50	Vinfast Germany GmbH	100,00%	42,29%	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ôtô xe máy và các hàng hóa liên quan
51	Công ty CP VINFA	59,39%	59,39%	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	Sản xuất và bán buôn thực phẩm, dược phẩm
52	Công ty CP Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	62,03%	62,03%	Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, Đảo Cát Hải, Thị Trấn Cát Hải, Huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Sản xuất thiết bị truyền thông

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
53	Công Ty CP Phát Triển Công Nghệ VinTech	80,00%	80,00%	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	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
54	Công Ty TNHH Nghiên Cứu VinTech Hàn Quốc	100,00%	80,00%	209-ho 559 Dalseo-Daero, Sindang-dong, Dalseo-gu, Daegu, Hàn Quốc	Nghiên cứu công nghệ
55	Công Ty VinTech - Nhật Bản	100,00%	80,00%	Arte Otemachi, 8F, 1-5-16, Uchikanda, Chiyoda-ku, Tokyo, Nhật Bản	Nghiên cứu công nghệ
56	Công Ty VinTech - Hoa Kỳ	100,00%	80,00%	850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, County of Kent, Mỹ	Nghiên cứu công nghệ
57	Công ty CP VinID	51,00%	51,00%	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	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
58	Công ty CP People Care	80,00%	40,80%	Số 9, ngõ 29 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
59	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100,00%	42,29%	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	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo
60	Công ty CP giải pháp và dịch vụ công nghệ VANTIX	80,00%	80,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
61	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	100,00%	80,00%	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	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
62	Công ty TNHH giải pháp và dịch vụ Công nghệ VinConnect	100,00%	100,00%	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	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
63	Công Ty TNHH Sản Xuất Và Kinh Doanh Phần Mềm HMS	100,00%	80,00%	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	Sản xuất phần mềm
64	Công ty CP Vingroup Ventures	70,00%	70,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
65	Mundo Reader S.L	51,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Sản xuất thiết bị điện tử
66	Luarna Ediciones S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa
67	Marcha Technology S.L.	60,00%	24,48%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Sản xuất máy In ấn 3D
68	Iot & Mobility Y Commerce, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Mua bán hàng hóa
69	Inteligencia Operacional Para La Ingeniería, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Công nghệ thông tin
70	Deep Technology & Engineering Services, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Thiết kế sản phẩm
71	Contact Services For Satisfaction, S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Dịch vụ chăm sóc khách hàng
72	Educación Y Robótica S.L.	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm giáo dục
73	3D Printing & Printers	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Phát triển các sản phẩm 3D
74	Bq-Mundo Rader, Unipessoal Lda	100,00%	40,80%	Avenida D. João II, Número 46, 4 A, Lisboa, freguesia de Parque das Nações, concelho de Lisboa, Bồ Đào Nha	Mua bán hàng hóa
75	Mundo Reader France S.A.R.L.	100,00%	40,80%	5, rue Lesseps, 75020 París, Pháp	Mua bán hàng hóa
76	Mundo Reader Gmbh	100,00%	40,80%	Hanauer Landstrabe 126-128 60314 Frankfurt am Main, Đức	Mua bán hàng hóa
77	Mundo Reader S.R.L.	100,00%	40,80%	Via Monti n 8 Milano, Ý	Mua bán hàng hóa

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 31 THÁNG 3 NĂM 2019

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Ngành nghề
78	Mundo Reader Llc	100,00%	40,80%	Podol'sk, Klimovsk, Kommunal'naya Str., 30, b.2 Moscow Russian, Nga	Mua bán hàng hóa
79	Smart European Devices Limited	100,00%	40,80%	16/F RYDAKAN CAPITAL TOWER - Hoy Bun Road - Kwun Tong - Hong Kong	Mua bán hàng hóa
80	Xibantronics Trading Company Ltd	100,00%	40,80%	E Maoye ShiDai Building, No.2 HaiDe Road, - WenXin Road - NanShan - Shenzhen - Trung Quốc	Mua bán hàng hóa
81	Electronic 2 Trade	100,00%	40,80%	16/F Rykadan Capital Tower, 135 Hoi Bun Road, Kwun Tong, - Kwun Tong - Hong Kong	Mua bán hàng hóa
82	Fundación Para La Educación Y El Desarrollo Tecnológico	100,00%	40,80%	C/ Sofía nº 10 Postal Code: 28.232 Las Rozas de Madrid - Madrid -Tây Ban Nha	Quỹ phát triển
83	Công ty TNHH triển khai hệ thống phần mềm Vinsoftware	100,00%	80,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xuất bản phần mềm
84	Công ty TNHH Vintech Ventures	100,00%	80,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Sinh thái Vinhomes River, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Hoạt động tư vấn, đầu tư
85	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (*)	98,00%	71,10%	63 phố Hàng Gà - Phường Hàng Bồ - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

(*) Công ty đang làm thủ tục giải thể

PHỤ LỤC 2 – GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG KẾT QUẢ KINH DOANH SO VỚI KỲ TRƯỚC

<Theo thông tư 155/2015/TT-BTC ngày 6/10/2015>

Đơn vị tính: VNĐ

PL	CHỈ TIÊU	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018	Chênh lệch	%	Cho giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2019
01	**Tổng doanh thu**	**21.914.710.588.602**	**28.452.382.009.388**	**(6.537.671.420.786)**	**-22,98%**	**21.914.710.588.602**
02	Các khoản giảm trừ	92.030.956.552	1.538.163.355	90.492.793.197	5883,17%	92.030.956.552
10	**Doanh thu thuần**	**21.822.679.632.050**	**28.450.843.846.033**	**(6.628.164.213.983)**	**-23,30%**	**21.822.679.632.050**
11	Giá vốn hàng bán	17.043.520.693.937	21.664.492.289.743	(4.620.971.595.806)	-21,33%	17.043.520.693.937
20	**Lợi nhuận gộp**	**4.779.158.938.113**	**6.786.351.556.290**	**(2.007.192.618.177)**	**-29,58%**	**4.779.158.938.113**
21	Doanh thu tài chính	3.439.230.133.986	533.313.182.083	2.905.916.951.903	544,88%	3.439.230.133.986
22	Chi phí tài chính	1.453.292.111.984	1.051.930.736.246	401.361.375.738	38,15%	1.453.292.111.984
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*1.400.152.788.234*	*934.628.317.897*	*465.524.470.337*	*49,81%*	1.400.152.788.234
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	(94.146.615.800)	(17.542.864.088)	(76.603.751.712)	436,67%	**(94.146.615.800)**
25	Chi phí bán hàng	2.599.121.115.786	2.213.655.608.065	385.465.507.721	17,41%	2.599.121.115.786
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.209.635.800.173	1.385.429.722.158	824.206.078.015	59,49%	2.209.635.800.173
30	**Lợi nhuận thuần**	**1.862.193.428.356**	**2.651.105.807.816**	**(788.912.379.460)**	**-29,76%**	**1.862.193.428.356**
31	Thu nhập khác	117.521.520.455	99.402.140.715	18.119.379.740	18,23%	117.521.520.455
32	Chi phí khác	51.579.483.013	96.355.959.329	(44.776.476.316)	-46,47%	51.579.483.013
40	**Lợi nhuận khác**	**65.942.037.442**	**3.046.181.386**	**62.895.856.056**	**2064,74%**	**65.942.037.442**
50	**Lợi nhuận trước thuế**	**1.928.135.465.798**	**2.654.151.989.202**	**(726.016.523.404)**	**-27,35%**	**1.928.135.465.798**
51	CP thuế TNDN hiện hành	899.482.337.905	1.602.800.329.031	(703.317.991.126)	-43,88%	899.482.337.905
52	Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	18.901.418.187	19.140.528.436	(239.110.249)	-1,25%	18.901.418.187
60	**Lợi nhuận sau thuế**	**1.009.751.709.706**	**1.032.211.131.735**	**(22.459.422.029)**	**-2,18%**	**1.009.751.709.706**
61	LN sau thuế của CĐ cty mẹ	1.038.254.246.454	919.455.439.382	118.798.807.072	12,92%	1.038.254.246.454
62	LN sau thuế của CĐ thiểu số	(28.502.536.748)	112.755.692.353	(141.258.229.101)	-125,28%	(28.502.536.748)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	-			349

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

- Doanh thu thuần giảm 23,3% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do giảm doanh thu chuyển nhượng bất động sản. Giá vốn hàng bán giảm tương ứng với doanh thu.
- Doanh thu tài chính tăng 544,88% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ lãi hoạt động đầu tư. Chi phí tài chính tăng 38,15% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.
- Lỗ trong công ty liên kết giảm do kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng chủ yếu do việc mở rộng quy mô hoạt động của các công ty/ngành nghề so với cùng kỳ năm trước.
- Lợi nhuận khác tăng 2064,74% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do giảm chi phí phạt vi phạm hợp đồng trong kỳ.

PHỤ LỤC 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	51,0%	53,0%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	49,0%	47,0%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	67,4%	65,6%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	32,6%	31,6%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	28,2%	24,5%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	32,6%	34,4%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%	15,1%	15,8%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,79	0,73
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,24	1,24
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,32%	0,5%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	4,6%	3,6%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	1,0%	1,7%

Ngày 25 tháng 03 năm 2019
Tổng Giám Đốc

Mai Hương Nội