

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



BẢN SAO

Công ty Cổ phần Vinpearl

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Vinpearl

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 66

26/

Công ty Cổ phần Vinpearl

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") được thành lập vào năm 2006 với tên gọi đầu tiên là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Công ty sau đó được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 5 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 44 vào ngày 8 tháng 3 năm 2018.

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

Công ty có trụ sở chính tại đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và văn phòng đại diện tại Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi là "Tập đoàn".

Công ty có các chi nhánh sau:

<i>STT</i>	<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Thị trấn Phước Hải, Quận Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

Công ty Cổ phần Vinpearl

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch
Bà Mai Thu Thủy	Thành viên
Ông Đặng Thanh Thủy	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Võ Thị Phương Thảo	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017
Ông Đặng Thanh Thủy	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Huyền Trân	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 tới ngày 14 tháng 5 năm 2017 là Ông Đặng Thanh Thủy và từ ngày 15 tháng 5 năm 2017 tới ngày lập báo cáo này là Bà Võ Thị Phương Thảo, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

Ull



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60755008/19450018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") được lập ngày 10 tháng 4 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 65, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

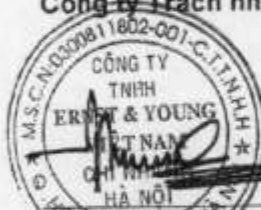
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như được trình bày tại Thuyết minh số 2.2, Công ty đã lựa chọn điều khoản miễn trừ nêu ra trong đoạn 5 của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Theo đó, Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Le Đức Trường
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Trần Thanh Thủy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.673.976.254.601	2.715.875.052.252
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.495.773.143.246	28.332.548.725
111	1. Tiền		1.214.226.482.517	28.332.548.725
112	2. Các khoản tương đương tiền		281.546.660.729	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	2.465.429.952.758	4.000.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.442.469.380.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.960.572.758	4.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.744.840.255.078	2.078.037.266.887
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	638.314.593.387	35.312.346.181
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	441.011.193.722	210.900.556.117
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	33.100.000.000	1.454.203.146.458
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	633.052.456.656	377.573.482.894
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(637.988.687)	-
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	47.735.237
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.401.455.691.221	479.732.353.489
141	1. Hàng tồn kho		3.401.455.691.221	479.732.353.489
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.566.477.212.298	125.772.883.151
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	978.618.308.924	113.668.964.642
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		457.088.886.491	12.103.918.509
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	130.732.366.883	-
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		37.650.000	-

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

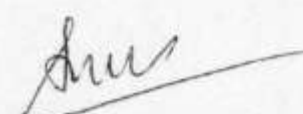
Đơn vị tính: VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		22.243.164.293.940	9.614.784.733.659
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.904.407.864	15.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác		3.904.407.864	15.000.000
220	II. Tài sản cố định		12.749.694.188.572	13.084.289.290
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	12.639.788.733.439	764.704.669
222	Nguyên giá		14.368.803.897.797	978.028.818
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.729.015.164.358)	(213.324.149)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	109.905.455.133	12.319.584.621
228	Nguyên giá		143.360.016.627	15.638.282.864
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.454.561.494)	(3.318.698.243)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	272.966.719.391	-
231	1. Nguyên giá		283.978.466.000	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.011.746.609)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	4.763.261.878.277	1.052.543.878.362
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.763.261.878.277	1.052.543.878.362
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		4.047.077.774.944	8.546.251.486.093
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	873.536.174.944	7.987.309.886.093
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.2	2.250.000.000.000	345.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	923.541.600.000	213.941.600.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		406.259.324.892	2.890.079.914
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	401.607.101.062	282.236.234
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	4.652.223.830	2.607.843.680
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		32.917.140.548.541	12.330.659.785.911

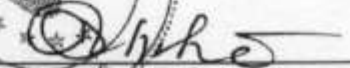
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		18.568.283.034.996	5.576.295.601.513
310	I. Nợ ngắn hạn		14.720.904.013.732	5.565.413.512.455
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.360.518.885.516	104.618.173.930
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	4.058.190.214.197	1.745.403.237.865
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	30.894.237.174	55.226.465.066
314	4. Phải trả người lao động		16.901.861.041	2.934.772
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.391.387.958.767	130.874.545.222
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	348.535.436.563	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.016.665.442.457	1.868.071.880.026
320	8. Vay ngắn hạn	23	3.497.609.978.017	1.661.216.275.574
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		200.000.000	-
330	II. Nợ dài hạn		3.847.379.021.264	10.882.089.058
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	2.738.616.734.799	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	499.133.071.207	100.000.000
338	3. Vay dài hạn	23	601.600.000.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	8.029.215.258	10.782.089.058
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		14.348.857.513.545	6.754.364.184.398
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	14.348.857.513.545	6.754.364.184.398
411	1. Vốn cổ phần		6.980.521.310.000	2.017.530.620.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.902.117.190.000	2.017.530.620.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		1.078.404.120.000	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		6.655.589.987.093	4.498.781.742.093
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		10.994.494.000	10.994.494.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		701.751.722.452	227.057.328.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		502.328.107.957	23.633.846.692
421b	- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay		199.423.614.495	203.423.481.613
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		32.917.140.548.541	12.330.659.785.911


Nguyễn Thanh Tùng
Người lập


Trần Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng


Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc





Ngày 10 tháng 4 năm 2018

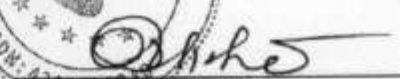
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.731.757.708.380	80.627.295.429
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(10.101.289.478)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	8.721.656.418.902	80.627.295.429
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(9.334.665.296.878)	-
20	5. (Lỗ)/lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(613.008.877.976)	80.627.295.429
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	3.176.386.702.187	1.536.306.504.204
22	7. Chi phí tài chính	28	(486.708.689.496)	(34.730.137.970)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(334.044.243.306)	(34.730.077.082)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(910.884.264.194)	(14.302.633.095)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(905.788.916.572)	(137.981.318.263)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		259.995.953.949	1.429.919.710.305
31	11. Thu nhập khác	29	98.661.369.537	15.575.118.764
32	12. Chi phí khác	29	(19.154.346.878)	(100.759.449.172)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	79.507.022.659	(85.184.330.408)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		339.502.976.608	1.344.735.379.897
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(144.528.057.917)	(46.667.369.682)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	4.448.695.804	5.355.471.398
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		199.423.614.495	1.303.423.481.613


Nguyễn Thanh Tùng
Người lập


Trần Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng


Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017


Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		339.502.976.608	1.344.735.379.897
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		579.616.671.213	488.266.236
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(82.527.900)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		15.635.234.528	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.118.800.006.779)	(1.536.284.096.861)
06	Chi phí lãi vay		339.220.995.858	34.730.077.082
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.844.824.128.572)	(156.412.901.546)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		6.291.105.948.940	(145.092.960.331)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		571.204.255.628	(440.924.093.489)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(414.553.983.458)	2.806.117.331.119
12	Tăng chi phí trả trước		(304.601.592.209)	(96.034.101.638)
14	Tiền lãi vay đã trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(306.351.057.174)	(34.730.077.082)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(351.797.482.728)	(8.383.520.698)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(61.843.016)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.640.181.960.427	1.924.477.833.319
	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		(3.552.669.888.497)	(402.390.685.690)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		123.588.468.773	30.918.794
23	Tiền chi cho vay		(10.734.187.747.963)	(1.473.703.146.458)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.133.529.377.063	21.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.575.544.427.242)	(2.922.974.376.258)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		190.196.214.778	2.432.788.973.016
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		2.359.800.446.973	1.101.134.714.571
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động đầu tư		1.944.712.443.885	(1.243.613.602.025)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận vốn góp của chủ sở hữu		(17.435.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.554.029.358.035	4.827.500.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(6.314.350.870.026)	(4.080.502.233.848)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(339.697.297.800)	(1.400.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(4.117.453.809.791)	(653.002.233.848)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.467.440.594.521	27.861.997.446
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		28.332.548.725	470.551.279
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.495.773.143.246	28.332.548.725


Nguyễn Thanh Tùng
Người lập


Trần Thị Hồng Nhung
Kế toán trưởng


Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") được thành lập vào năm 2006 với tên gọi đầu tiên là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Công ty sau đó được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 8 tháng 5 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi, với lần gần nhất là lần thứ 44 vào ngày 8 tháng 3 năm 2018.

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam và văn phòng đại diện tại số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các chi nhánh sau:

<i>STT</i>	<i>Tên chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1	Chi nhánh Nha Trang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nha Trang")	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành Phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
2	Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Đà Nẵng")	Đường Trường Sa, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng
3	Chi nhánh Quảng Nam - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Nam")	Thị trấn Phước Hải, Quận Cửa Đại, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
4	Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Quảng Ninh")	Đảo Rều, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
5	Chi nhánh Hải Phòng - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hải Phòng")	Đảo Vũ Yên, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đông Hải 2, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng
6	Chi nhánh Bình Định - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Bình Định")	Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn, Khu kinh tế Nhơn Hội, Thôn Hải Giang, Xã Nhơn Hải, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
7	Chi nhánh Cần Thơ - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Cần Thơ")	Số 209, Đường 30/4, Phường Xuân Khánh, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
8	Chi nhánh Nghệ An - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Nghệ An")	Đường Bình Minh, Phường Nghi Hải, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An
9	Chi nhánh Hà Tĩnh - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Tĩnh")	Thôn Hòa Bình, Xã Thịnh Lộc, Huyện Lộc Hà, Tỉnh Hà Tĩnh
10	Chi nhánh Hà Nội - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Hà Nội")	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
11	Chi nhánh Kiên Giang - Công ty Cổ phần Vinpearl ("Chi nhánh Kiên Giang")	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 8.524 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 21 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 5 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một ("Công ty Hòn Một")	83,63	83,63	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
2	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")	90,00	90,00	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
3	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre ("Công ty Hòn Tre")	90,00	90,00	Số 42/2 Đồng Nai, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
4	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang ("Công ty Cảng Nha Trang")	85,55	85,55	Số 5 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
5	Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê ("Công ty Làng Hoa Thụy Khuê")	70,00	70,00	Số 14 Thụy Khuê, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Áp dụng điều khoản miễn trừ về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty Cổ phần Vinpearl có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lựa chọn điều khoản miễn trừ nêu ra trong đoạn 5 của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Theo đó, Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày mặc dù Công ty có khoản đầu tư vào các công ty con trong giai đoạn này. Quyết định này được đưa ra trên cơ sở Tập đoàn nắm 100% quyền biểu quyết và không yêu cầu Công ty phải lập báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn này. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP có trụ sở đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng 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 và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

Công ty áp dụng phương pháp kiểm kê định kỳ để hạch toán hàng tồn kho khác với giá gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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 số 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").

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 25 năm
Phương tiện vận tải	5 - 25 năm
Trang thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Cây trồng lâu năm	2 - 10 năm
Tài sản cố định khác	8 - 15 năm
Phần mềm máy tính	3 - 12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Bản quyền, bằng sáng chế	3 - 21 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 40 năm
Tài sản khác	2- 4 năm

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới bán bất động sản;
- ▶ Chi phí hỗ trợ lãi suất cho các khách hàng mua bất động sản vay ngân hàng để thanh toán;
- ▶ Chi phí phiếu dịch vụ khách sạn khuyến mại cho các khách hàng mua bất động sản;
- ▶ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính bằng 1% trên số tiền trả trước để mua bất động sản của khách hàng;
- ▶ Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm chi phí đào tạo, quảng cáo phát sinh trong giai đoạn này);
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn; và
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh lớn.

Tiền thuê đất trả trước

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 số 73/2009/HĐ-TĐ ký với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa vào ngày 1 tháng 9 năm 2009 cho khu đất tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa để xây dựng Khu biệt thự và sân golf Vinpearl của Chi nhánh Nha Trang. 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 chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê; và
- ▶ Số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất số 116/HĐ-TĐ ký với Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng vào ngày 26 tháng 7 năm 2010 cho khu đất tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng để xây dựng Khu khách sạn và nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury của Chi nhánh Đà Nẵng.

3.11 Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh giữa các doanh nghiệp dưới sự kiểm soát chung không hình thành quan hệ mẹ con

Giao dịch hợp nhất kinh doanh được thực hiện giữa các doanh nghiệp dưới sự kiểm soát chung nhưng không hình thành quan hệ mẹ con (sáp nhập doanh nghiệp) được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của các đơn vị được sáp nhập được ghi nhận theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch sáp nhập; và
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm sáp nhập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Sáp nhập công ty con

Sáp nhập công ty con vào Công ty được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con và giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty.

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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 năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

Chi phí trích trước của các khoản hỗ trợ lãi suất và chiết khấu thanh toán sớm cho khách hàng mua bất động sản được ghi nhận theo thời điểm phát sinh quy định trên hợp đồng mua bán, không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Doanh thu thẻ golf

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

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, khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

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

Chi phí để bù lỗ cho hoạt động kinh doanh khách sạn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư được ghi nhận là giá vốn hàng hóa và cung cấp dịch vụ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ 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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

3.19 Các bên liên quan

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

4. CÁC GIAO DỊCH SÁP NHẬP TRONG NĂM

4.1 Sáp nhập các công ty con

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2017, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 04/2016/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 29 tháng 12 năm 2016 và các Hợp đồng sáp nhập ngày 29 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận sáp nhập một số công ty con sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang ("Công ty Vinpearl Nha Trang")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn; tư vấn quản lý, môi giới, đầu tư bất động sản
2	Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng ("Công ty Vinpearl Đà Nẵng")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
3	Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Hội An ("Công ty Vinpearl Hội An")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
4	Công ty TNHH Future Property Invest ("Công ty FPI")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
5	Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn ("Công ty Vinpearl Quy Nhơn")	Cung cấp dịch vụ du lịch sinh thái và các loại hình du lịch khác
6	Công ty TNHH Vinpearl Bãi Dài ("Công ty Vinpearl Bãi Dài")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
7	Công ty TNHH Vinpearl Hạ Long ("Công ty Vinpearl Hạ Long")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
8	Công ty TNHH Vinpearl Cần Thơ ("Công ty Vinpearl Cần Thơ")	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

Sau đây gọi chung là "các công ty con bị sáp nhập".

Vào ngày 3 tháng 1 năm 2017, Công ty đã ký các biên bản nhận bàn giao toàn bộ tài sản, công nợ và người lao động từ các công ty con bị sáp nhập này và hoàn tất các giao dịch sáp nhập. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con bị sáp nhập đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào các công ty con bị sáp nhập và giá trị hợp lý của tài sản thuần của các công ty con bị sáp nhập tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết minh số 25.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.1 Sáp nhập các công ty con (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập (*)			
	Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty Vinpearl Hội An	Công ty FPI
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	204.922.332.940	16.459.943.944	6.068.831.221	189.611.043.038
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.941.170.096.545	38.926.100.833	71.285.022.720	1.871.220.095.370
Hàng tồn kho	1.342.244.801.906	199.593.521.732	(9.992.821.372)	1.118.122.800.021
Tài sản ngắn hạn khác	136.499.158.939	13.201.045.130	11.072.488.095	160.266.437.311
Tài sản cố định	5.761.347.424.055	1.037.700.869.343	260.015.166.095	-
Tài sản dở dang dài hạn	503.032.986.767	3.046.702.278	166.092.833.905	348.544.000
Tài sản dài hạn khác	460.498.341.618	17.957.992.870	612.495.233	10.286.898.535
Tổng tài sản	10.349.715.142.770	1.326.886.176.130	505.154.015.897	3.349.855.818.275
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	2.565.706.721.192	372.634.158.351	234.400.174.349	1.755.810.022.600
Nợ dài hạn	4.033.766.151.779	64.530.734.263	-	-
Tổng nợ phải trả	6.599.472.872.971	437.164.892.614	234.400.174.349	1.755.810.022.600
Tổng tài sản thuần	3.750.242.269.799	889.721.283.516	270.753.841.548	1.594.045.795.675
Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	3.593.379.270.093	757.317.568.000	397.977.248.000	1.056.000.000.000
Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 25.2)	156.862.999.706	132.403.715.516	(127.223.406.452)	538.045.795.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.1 Sáp nhập các công ty con (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con bị sáp nhập tại ngày sáp nhập được trình bày như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

	Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập (*)			
	Công ty Vinpearl Quy Nhơn	Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty Vinpearl Cần Thơ
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.281.448.258	26.736.691.853	4.685.288.761	2.460.018.750
Các khoản phải thu ngắn hạn	377.605.155.156	722.184.418.107	19.212.891.838	3.188.531.995
Hàng tồn kho	-	828.483.075.766	4.443.733.213	1.409.376.719
Tài sản ngắn hạn khác	7.779.144.408	75.235.253.665	7.286.777.414	3.244.441.928
Tài sản cố định	15.575.399	319.073.468	1.039.543.942.582	9.979.334.116
Tài sản dở dang dài hạn	385.633.771.259	-	841.026.783	303.024.109
Tài sản dài hạn khác	30.000.000	-	102.777.563.090	35.119.953.746
Tổng tài sản	773.345.094.480	1.652.958.512.859	1.178.791.223.681	55.704.681.363
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	3.556.746.724	1.462.765.878.351	450.241.361.301	38.136.747.183
Nợ dài hạn	-	-	641.660.000.000	-
Tổng nợ phải trả	3.556.746.724	1.462.765.878.351	1.091.901.361.301	38.136.747.183
Tổng tài sản thuần	769.788.347.756	190.192.634.508	86.889.862.380	17.567.934.180
Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	773.383.000.000	108.000.000.000	225.000.000.000	20.000.000.000
Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 25.2)	(3.594.652.244)	82.192.634.508	(138.110.137.620)	(2.432.065.820)

(*) Công ty ước tính giá trị hợp lý của hàng tồn kho và tài sản cố định của các công ty con bị sáp nhập tại ngày sáp nhập dựa trên các báo cáo định giá do một đơn vị định giá độc lập thực hiện. Công ty xác định giá trị hợp lý của các tài sản còn lại và nợ phải trả có thể xác định được của các công ty con bị sáp nhập bằng giá trị sổ sách theo báo cáo đánh giá nội bộ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.1 Sáp nhập các công ty con (tiếp theo)

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2017, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 26 tháng 4 năm 2017 và Hợp đồng sáp nhập ngày 26 tháng 4 năm 2017, Công ty đã nhận sáp nhập Công ty TNHH Quản lý Vinpearl ("Công ty Quản lý Vinpearl"), một công ty con của Công ty.

Vào ngày 3 tháng 5 năm 2017, Công ty đã ký biên bản nhận bàn giao toàn bộ tài sản, công nợ và người lao động từ Công ty Quản lý Vinpearl và hoàn tất giao dịch sáp nhập này. Theo đó, toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinpearl đã được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập. Phần chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào Công ty Quản lý Vinpearl và giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Quản lý Vinpearl tại ngày sáp nhập được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính của Công ty (Thuyết minh số 25.2).

Hoạt động chính của Công ty Quản lý Vinpearl là hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). 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.

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý tại ngày sáp nhập (*)</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.029.881.196
Các khoản phải thu ngắn hạn	272.582.180.780
Tài sản ngắn hạn khác	710.409.939
Tài sản cố định	341.844.690
Tài sản dài hạn khác	1.705.837.057
Tổng tài sản	318.370.153.662
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	281.880.199.334
Nợ dài hạn	-
Tổng nợ phải trả	281.880.199.334
Tổng tài sản thuần	36.489.954.328
Giá trị ghi sổ khoản đầu tư vào công ty con trước sáp nhập	24.435.000.000
Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần (Thuyết minh số 25.2)	12.054.954.328

(*) Công ty xác định giá trị hợp lý của toàn bộ tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Quản lý Vinpearl bằng giá trị sổ sách theo báo cáo đánh giá nội bộ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearlland (“Công ty Vinpearlland”)

Vào ngày 11 tháng 9 năm 2017, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC và Hợp đồng sáp nhập ngày 7 tháng 9 năm 2017, Công ty đã nhận sáp nhập Công ty Vinpearlland, một công ty trong cùng Tập đoàn.

Vào ngày 11 tháng 9 năm 2017, Công ty đã ký các biên bản nhận bàn giao toàn bộ tài sản, công nợ và người lao động từ Công ty Vinpearlland và hoàn tất giao dịch sáp nhập. Theo đó, Công ty Vinpearlland được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Vinpearlland được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

Hoạt động chính của Công ty Vinpearlland là cung cấp và kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí, du lịch lữ hành nội địa, vận tải hành khách và kinh doanh nhà hàng và khu ẩm thực. Công ty có trụ sở chính tại Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng đây là giao dịch sáp nhập giữa hai công ty cùng chịu sự kiểm soát chung (Công ty Vinpearlland cũng là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP). Do đó, tài sản và nợ phải trả của Công ty Vinpearlland được phản ánh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty theo giá trị ghi sổ như được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty Vinpearlland tại ngày sáp nhập. Chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
Tài sản	
Tiền	151.661.239.145
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	19.304.619.670
Trả trước cho người bán ngắn hạn	205.909.587.352
Phải thu ngắn hạn khác	69.260.719.747
Hàng tồn kho	8.623.105.375
Tài sản ngắn hạn khác	121.851.237.751
Phải thu dài hạn khác	117.124.663.815
Tài sản cố định	2.227.079.099.664
Bất động sản đầu tư	25.839.004.682
Tài sản dài hạn khác	5.303.946.391.839
Tổng tài sản	<u>8.250.599.669.040</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	235.319.610.339
Người mua trả tiền trước	4.814.771.530
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22.957.561.506
Chi phí phải trả ngắn hạn	28.290.060.652
Doanh thu chưa thực hiện	3.397.240.055
Vay ngắn hạn	2.561.471.637.510
Phải trả khác	131.637.484.870
Tổng nợ phải trả	<u>2.987.888.366.462</u>
Vốn chủ sở hữu (i)	
Vốn cổ phần đã phát hành	2.498.521.310.000
Thặng dư vốn cổ phần	2.156.808.245.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	607.381.747.578
Tổng vốn chủ sở hữu	<u>5.262.711.302.578</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

4.2 Sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland") (tiếp theo)

- (i) Tại thời điểm sáp nhập, giá trị vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Vinpearlland được hợp cộng vào từng khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng của Công ty.

4.3 Sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Vinpearl ("Công ty Thương mại Vinpearl")

Vào ngày 8 tháng 11 năm 2017, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 07/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC và Hợp đồng sáp nhập ngày 8 tháng 11 năm 2017, Công ty đã nhận sáp nhập Công ty Thương mại Vinpearl, một công ty trong cùng Tập đoàn.

Vào ngày 10 tháng 11 năm 2017, Công ty đã ký biên bản nhận bàn giao toàn bộ tài sản, công nợ và người lao động từ Công ty Thương mại Vinpearl và hoàn tất giao dịch sáp nhập. Theo đó, Công ty Thương mại Vinpearl được sáp nhập vào Công ty và do đó, toàn bộ số dư tài sản, nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty Thương mại Vinpearl được ghi nhận vào báo cáo tài chính của Công ty theo giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập.

Hoạt động chính của Công ty Thương mại Vinpearl là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. 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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá rằng đây là giao dịch sáp nhập giữa hai công ty cùng chịu sự kiểm soát chung (Công ty Thương mại Vinpearl cũng là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP). Do đó, tài sản và nợ phải trả của Công ty Thương mại Vinpearl được phản ánh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty Vinpearl theo giá trị ghi sổ như được trình bày trên báo cáo tài chính của Công ty Thương mại Vinpearl tại ngày sáp nhập. Chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
Tài sản	
Chứng khoán kinh doanh	2.442.469.380.000
Tổng tài sản	<u>2.442.469.380.000</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	32.167.755
Phải trả khác	1.077.316.484
Tổng nợ phải trả	<u>1.109.484.239</u>
Vốn chủ sở hữu (i)	
Vốn cổ phần đã phát hành	2.442.469.380.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(1.109.484.239)
Tổng vốn chủ sở hữu	<u>2.441.359.895.761</u>

- (i) Tại thời điểm sáp nhập, giá trị vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty Thương mại Vinpearl được hợp cộng vào từng khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	8.069.412.555	-
Tiền gửi ngân hàng	1.198.436.761.005	28.332.548.725
Tiền đang chuyển	7.720.308.957	-
Các khoản tương đương tiền (i)	281.546.660.729	-
TỔNG CỘNG	<u>1.495.773.143.246</u>	<u>28.332.548.725</u>

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,5%/năm và có kỳ hạn 1 tháng.

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

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ (USD)	4.638.468	862
- Euro (EUR)	198	-
- Japan Yen (JPY)	57.000	-
- Đô la Hồng Kông	50	-
- Đô la Australia	700	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	90.039.008	2.442.469.380.000	6.960.015.318.400	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	90.039.008	2.442.469.380.000	6.960.015.318.400	-	-	-	-	-

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Các khoản tiền gửi ngân hàng (i)	22.960.572.758	22.960.572.758	4.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	22.960.572.758	22.960.572.758	4.000.000.000	4.000.000.000

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại ngân hàng thương mại với lãi suất 4,5%/năm và có kỳ hạn 4 tháng (năm 2016: 5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	453.766.326.068	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	184.548.267.319	-
Phải thu từ hoạt động khác	-	35.312.346.181
TỔNG CỘNG	638.314.593.387	35.312.346.181
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	554.956.787.233	-
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	83.357.806.154	35.312.346.181

7.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	404.615.948.851	210.900.556.117
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	72.122.593.230	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	39.896.725.067	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Cần Thơ	-	85.139.332.912
- Công ty TNHH Xây dựng An Phong	-	54.600.255.250
- Công ty TNHH Tinh Kỳ	-	33.252.829.439
- Các khoản trả trước khác	292.596.630.554	37.908.138.516
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	36.395.244.871	-
TỔNG CỘNG	441.011.193.722	210.900.556.117

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay một đối tác doanh nghiệp (i)	-	1.300.000.000.000
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	33.100.000.000	154.203.146.458
TỔNG CỘNG	33.100.000.000	1.454.203.146.458

- (i) Đây là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 11%/năm, có thời hạn 6 tháng và đáo hạn vào ngày 24 tháng 3 năm 2017. Trong năm, Công ty đã thu hồi được toàn bộ khoản cho vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung (i)	454.469.570.872	93.829.011.890
Phải thu về lãi tiền gửi và cho vay	45.024.254.233	28.649.076.635
Phải thu từ Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Bình Định (ii)	30.182.818.183	-
Phải thu về chi phí chi hộ (iii)	17.079.463.439	132.338.550.169
Kỳ quỹ, kỳ cược ngắn hạn	17.033.825.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	15.154.657.376	107.828.000
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	12.021.287.798	122.111.029.575
Phải thu ngắn hạn khác	42.086.579.755	537.986.625
TỔNG CỘNG	633.052.456.656	377.573.482.894
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(637.988.687)	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>136.842.182.269</i>	<i>28.265.247.655</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>496.210.274.387</i>	<i>349.308.235.239</i>

- (i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup – Công ty CP với Công ty, Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho một số công ty trong cùng Tập đoàn thông qua tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Theo đó, số dư tiền trên tài khoản chỉ định của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và sẽ được sử dụng bởi Công ty theo hạn mức dòng tiền đã điều chuyển về tài khoản tập trung.
- (ii) Đây là số tiền tạm ứng cho Ban Quản lý Khu Kinh tế Tỉnh Bình Định (“Ban Quản lý”) của Chi nhánh Bình Định để thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng Dự án khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn tại Tỉnh Bình Định. Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê đất trong tương lai sau khi Công ty nhận Quyết định thuê đất.
- (iii) Đây là khoản phải thu chi hộ chủ yếu liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang cho một số dự án bất động sản của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	3.116.109.507.186	-	440.924.093.489	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	168.901.472.236	-	-	-
Nguyên vật liệu	39.296.746.398	-	-	-
Bất động sản để bán (ii)	38.808.260.000	-	38.808.260.000	-
Công cụ, dụng cụ	28.743.583.704	-	-	-
Hàng hóa	9.307.561.697	-	-	-
Hàng mua đang đi trên đường	288.560.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	3.401.455.691.221	-	479.732.353.489	-

(i) Chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế và các chi phí liên quan khác để phát triển các hạng mục căn hộ, biệt thự để bán thuộc các dự án bất động sản sau:

- ▶ Dự án Vinpearl Empire Condotel tại số 44-46 Lê Thánh Tôn, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
- ▶ Dự án Vinpearl Beach Front Condotel tại số 78-80 đường Trần Phú, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa;
- ▶ Dự án Khu khách sạn và nghỉ dưỡng Vinpearl Đà Nẵng Luxury tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng;
- ▶ Dự án Vinpearl Đà Nẵng Ocean Villa tại Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng;
- ▶ Dự án Khu du lịch Sinh thái Vinpearl Hội An tại Xã Bình Dương, Huyện Thăng Bình, Tỉnh Quảng Nam; và
- ▶ Dự án Khu du lịch Vinpearl Long Beach Ocean Villa trên bán đảo Cam Ranh, Xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa.

(ii) Đây là giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại ô số hiệu TM-A thuộc Khu du lịch sinh thái An Viên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Cây trồng lâu năm</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:							
Số đầu năm	-	-	978.028.818	-	-	-	978.028.818
- Xây dựng hoàn thành trong năm	1.903.134.945.463	701.832.383.861	27.715.442.503	295.268.918	53.090.147.157	440.000.000	2.686.508.187.902
- Mua mới	1.750.112.341	51.018.965.111	207.593.789.780	13.178.266.103	-	38.106.371.171	311.647.504.506
- Tăng do sáp nhập	8.276.725.834.259	2.544.097.098.015	372.499.693.059	16.745.185.061	120.464.103.654	126.525.392.031	11.457.057.306.079
- Thanh lý, nhượng bán	(20.933.830.596)	(18.572.636.788)	(47.461.578.370)	(419.083.754)	-	-	(87.387.129.508)
Số cuối năm	10.160.677.061.467	3.278.375.810.199	561.325.375.790	29.799.636.328	173.554.250.811	165.071.763.202	14.368.803.897.797
<i>Trong đó:</i>							
<i>Đã khấu hao hết</i>	310.983.960	8.669.621.323	-	33.590.909	8.325.102.081	100.590.821	17.439.889.094
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số đầu năm	-	-	213.324.149	-	-	-	213.324.149
- Khấu hao trong năm	284.422.785.214	185.667.555.207	45.546.847.590	1.875.103.734	18.446.489.815	29.863.222.335	565.822.003.895
- Tăng do sáp nhập	417.380.598.578	514.791.855.384	132.269.925.927	11.590.921.098	73.907.279.612	41.855.724.406	1.191.796.305.005
- Thanh lý, nhượng bán	(1.345.720.003)	(6.478.767.904)	(20.966.907.453)	(4.906.666)	-	(20.166.665)	(28.816.468.691)
Số cuối năm	700.457.663.789	693.980.642.687	157.063.190.213	13.461.118.166	92.353.769.427	71.698.780.076	1.729.015.164.358
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	-	-	764.704.669	-	-	-	764.704.669
Số cuối năm	9.460.219.397.678	2.584.395.167.512	404.262.185.577	16.338.518.162	81.200.481.384	93.372.983.126	12.639.788.733.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty liên quan đến Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt) đã được một công ty trong cùng Tập đoàn sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản Trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

Tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty liên quan đến Khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort đã được một công ty con khác trong cùng Tập đoàn sử dụng làm tài sản thế chấp cho khoản Trái phiếu doanh nghiệp được tư vấn phát hành bởi Công ty TNHH Chứng khoán Kỹ Thương.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	15.321.032.864	317.250.000	-	15.638.282.864
- Tăng do sáp nhập	45.635.432.787	41.193.104.672	1.141.199.855	87.969.737.314
- Mua mới	-	39.832.607.034	209.331.573	40.041.938.607
- Giảm khác	-	(289.942.158)	-	(289.942.158)
Số cuối năm	60.956.465.651	81.053.019.548	1.350.531.428	143.360.016.627
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	27.185.313.217	530.358.400	27.715.671.617
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	3.206.367.696	112.330.547	-	3.318.698.243
- Tăng do sáp nhập	6.266.571.960	9.774.690.843	890.335.857	16.931.598.660
- Hao mòn trong năm	1.178.794.495	11.975.297.295	50.172.801	13.204.264.591
Số cuối năm	10.651.734.151	21.862.318.685	940.508.658	33.454.561.494
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.114.665.168	204.919.453	-	12.319.584.621
Số cuối năm	50.304.731.500	59.190.700.863	410.022.770	109.905.455.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	-	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	247.718.117.436	-	247.718.117.436
- Tăng do sáp nhập	35.519.920.071	740.428.493	36.260.348.564
Số cuối năm	283.238.037.507	740.428.493	283.978.466.000
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	1.874.882.657	740.428.493	2.615.311.150
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	-	-	-
- Khấu hao trong năm	521.142.469	69.260.258	590.402.727
- Tăng do sáp nhập	9.750.175.647	671.168.235	10.421.343.882
Số cuối năm	10.271.318.116	740.428.493	11.011.746.609
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	272.966.719.391	-	272.966.719.391

Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là cầu phần trung tâm thương mại và khách sạn thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel và hạ tầng khu phố mua sắm Vinpearlland Nha Trang. Công ty chưa thu thập đủ các thông tin thị trường phục vụ cho việc xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã sử dụng cầu phần trung tâm thương mại nói trên để hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam ("Công ty Vincom Retail Miền Nam"), một công ty con trong cùng Tập đoàn, và Công ty được phân chia một phần lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư này. Theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh đã ký kết, Công ty có nghĩa vụ chuyển giao trung tâm thương mại này cho Công ty Vincom Retail Miền Nam khi đủ điều kiện chuyển giao.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các dự án vui chơi giải trí Vinpearlland	1.918.864.883.095	-
Dự án Nam Hội An	710.392.064.844	-
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	601.844.855.723	456.273.969.231
Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	252.346.622.154	-
Dự án Làng Vân	271.117.951.582	269.546.570.195
Dự án Đồi phát sóng	147.548.272.597	-
Dự án Vinpearl Empire Condotel	144.584.162.905	135.435.316.691
Dự án Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn	386.598.426.966	-
Khu ngã ba sân golf ở Nha Trang	83.651.512.894	-
Dự án Sân golf cầu Đuồng - Hà Nội	57.775.084.602	56.093.877.053
Dự án Khách sạn Phú Quý	34.911.717.507	-
Dự án Trường học	15.435.805.740	13.231.935.867
Dự án Vinpearl Cửa Sốt	-	120.762.561.014
Các dự án khác	138.190.517.668	1.199.648.311
TỔNG CỘNG	4.763.261.878.277	1.052.543.878.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 15,2 tỷ VND (năm 2016: 52,8 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp phục vụ cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 4,5% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền cho các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Công ty.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	16.1	873.536.174.944	7.987.309.886.093
Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	2.250.000.000.000	345.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	16.3	923.541.600.000	213.941.600.000
TỔNG CỘNG		<u>4.047.077.774.944</u>	<u>8.546.251.486.093</u>

16.1 Đầu tư vào công ty con

STT	Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị vốn góp (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Làng Hoa Thụy Khuê (i)	417.000.000.000	70,00	-	-
2	Công ty Cảng Nha Trang (ii)	226.536.174.944	85,55	-	-
3	Công ty Hòn Một	140.000.000.000	83,63	140.000.000.000	83,63
4	Công ty Cam Ranh	45.000.000.000	90,00	45.000.000.000	90,00
5	Công ty Hòn Tre	45.000.000.000	90,00	45.000.000.000	90,00
6	Công ty Vinpearl Nha Trang (iii)	-	-	3.593.379.270.093	100,00
7	Công ty FPI (ii)	-	-	1.056.000.000.000	100,00
8	Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View (iv)	-	-	801.817.800.000	70,00
9	Công ty Vinpearl Quy Nhơn (iii)	-	-	773.383.000.000	98,00
10	Công ty Vinpearl Đà Nẵng (iii)	-	-	757.317.568.000	100,00
11	Công ty Vinpearl Hội An (iii)	-	-	397.977.248.000	100,00
12	Công ty Vinpearl Hạ Long (iii)	-	-	225.000.000.000	100,00
13	Công ty Vinpearl Bãi Dài (ii)	-	-	108.000.000.000	90,00
14	Công ty Quản lý Vinpearl (iii)	-	-	24.435.000.000	100,00
15	Công ty Vinpearl Cần Thơ (iii)	-	-	20.000.000.000	100,00
	TỔNG CỘNG	<u>873.536.174.944</u>		<u>7.987.309.886.093</u>	

Chi tiết thông tin về các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Vào ngày 8 tháng 11 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp trong Công ty Làng Hoa Thụy Khuê từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá trị là 417 tỷ VND. Theo đó, Công ty Làng Hoa Thụy Khuê trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (ii) Vào ngày 3 tháng 1 năm 2017, Công ty đã hoàn tất giao dịch sáp nhập Công ty Vinpearl Nha Trang. Do đó, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty liên kết của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 30,54%. Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 13.500.000 cổ phần tương đương với 55,01% cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang qua sản chứng khoán với tổng giá phí là 148,5 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này từ lên 85,55%. Theo đó, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Công ty. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 245.609.208.000 VND (11.700 VND/cổ phiếu).
- (iii) Trong năm, Công ty đã nhận sáp nhập các công ty con này như trình bày tại Thuyết minh số 4.
- (iv) Vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Công ty Tây Hồ View") cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 802 tỷ VND.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") (i)	2.250.000.000.000	345.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.250.000.000.000	345.000.000.000

- (i) Vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm 190.500.000 cổ phần do Công ty Du lịch Phú Quốc phát hành thêm vốn điều lệ với tổng giá phí là 1.905 tỷ VND. Tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Du lịch Phú Quốc giữ nguyên ở mức 30%.

16.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vốn góp theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	712.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (ii)	210.941.600.000	210.941.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong (iii)	-	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	923.541.600.000	213.941.600.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(i) Đây là các khoản góp vốn vào các Hợp đồng hợp tác đầu tư sau:

- ▶ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2017-HĐHT/Safari ký giữa Chi nhánh Kiên Giang (trước đây là Công ty Vinpearlland) và Công ty Du lịch Phú Quốc để thực hiện việc đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh Dự án Vườn thú Safafí Phú Quốc tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang; và
- ▶ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2017-HĐHT ký ngày 3 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Du lịch Phú Quốc ("Hợp đồng hợp tác đầu tư") để thực hiện đầu tư, xây dựng hoàn thiện các dự án bất động sản tại Phú Quốc và để duy trì hoạt động, vận hành, khai thác kinh doanh tại các dự án bất động sản này theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, không thành lập pháp nhân mới. Trong thời hạn của hợp đồng hợp tác đầu tư, Công ty được quyền chọn mua một phần hoặc toàn bộ các dự án bất động sản trên.

(ii) Trong năm 2016, Công ty đã tách một phần khoản đầu tư vào Công ty Vinpearl Hội An với giá trị là 210.941.600.000 VND để thành lập Công ty TNHH Đầu tư Vinpearl Hội An ("Công ty Đầu tư Vinpearl Hội An"). Sau đó, Công ty Đầu tư Vinpearl Hội An đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce"). Toàn bộ vốn điều lệ của Công ty Đầu tư Vinpearl Hội An mà Công ty nắm giữ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vincommerce. Theo đó, Công ty trở thành cổ đông của Công ty Vincommerce, nắm giữ 21.094.160 cổ phần, tương ứng 2,64% vốn điều lệ của Công ty Vincommerce.

(iii) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong đã thông qua việc giải thể công ty. Theo đó, Công ty sẽ nhận được phần vốn còn lại tương ứng tỷ lệ sở hữu sau khi Công ty này thanh lý tài sản, thanh toán các khoản nợ và các chi phí giải thể khác.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trả trước thu nhập cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ	449.981.872.826	-
Chi phí bán hàng liên quan đến các biệt thự, căn hộ chưa bàn giao cho khách hàng	184.956.120.274	79.347.541.144
Chi phí voucher dịch vụ khách sạn khuyến mại cho khách hàng mua căn hộ, biệt thự	151.438.745.763	16.537.754.532
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	121.098.933.588	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	41.372.586.915	17.737.552.301
Chi phí bảo hiểm trả trước	7.707.750.255	-
Chi phí sửa chữa, bảo trì	1.526.265.822	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	20.536.033.481	46.116.665
TỔNG CỘNG	978.618.308.924	113.668.964.642
Dài hạn		
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	319.868.086.981	12.754.534
Chi phí thuê đất trả trước	33.505.970.372	-
Chi phí trước hoạt động	15.954.058.109	-
Chi phí sửa chữa, bảo trì	11.600.126.340	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	20.678.859.260	269.481.700
TỔNG CỘNG	401.607.101.062	282.236.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	909.637.803.094	909.637.803.094	32.412.497.653	32.412.497.653
- Vekoma Rides Manufacturing B V	47.505.675.026	47.505.675.026	526.850.517	526.850.517
- Phải trả đối tượng khác	862.132.128.068	862.132.128.068	31.885.647.136	31.885.647.136
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.450.881.082.422	1.450.881.082.422	72.205.676.277	72.205.676.277
TỔNG CỘNG	2.360.518.885.516	2.360.518.885.516	104.618.173.930	104.618.173.930

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo các hợp đồng mua bán bất động sản (i)	3.892.542.402.536	1.745.403.237.865
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	163.227.127.014	-
Các đối tượng khác	2.420.684.647	-
TỔNG CỘNG	4.058.190.214.197	1.745.403.237.865
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước	4.020.981.787.163	1.745.403.237.865
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	37.208.427.034	-

- (i) Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự tại Dự án Vinpearl Golf Land Resort & Villas, Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas, Vinpearl Luxury Villas, Vinpearl Resort Nha Trang - Khu Villas, Dự án Khu resort nghỉ dưỡng ven biển Future Property Invest, Dự án Vinpearl Empire Condotel và dự án Vinpearl Beach Front Condotel của các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	517.399.203.972	(511.052.595.028)	6.346.608.944
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.817.708.613	300.658.294.593	(351.797.482.728)	3.678.520.478
Thuế thu nhập cá nhân	55.357.173	114.154.225.259	(101.168.841.781)	13.040.740.651
Các loại thuế khác	353.399.280	44.766.688.569	(37.291.720.748)	7.828.367.101
TỔNG CỘNG	55.226.465.066	976.978.412.393	(1.001.310.640.285)	30.894.237.174
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	124.031.559.521	-	- 124.031.559.521
Các loại thuế khác	-	6.700.807.362	-	- 6.700.807.362
TỔNG CỘNG	-	130.732.366.883	-	- 130.732.366.883

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước hỗ trợ lãi suất (i)	523.159.044.883	-
Chi phí xây dựng trích trước	359.123.879.578	-
Trích trước thu nhập từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự (ii)	143.339.632.250	-
Trích trước phí hoa hồng môi giới	97.349.252.664	29.732.825.552
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	94.845.859.581	-
Chi phí lương trích trước	51.395.279.763	691.606.368
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	34.250.772.017	-
Các khoản chi phí khác	87.924.238.031	100.450.113.302
TỔNG CỘNG	1.391.387.958.767	130.874.545.222
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.160.380.102.700	29.469.969.489
Chi phí phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	231.007.856.067	101.404.575.733

(i) Đây là chi phí hỗ trợ lãi suất được trích trước theo thỏa thuận ba bên với các khách hàng mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và một số ngân hàng cho các khách mua căn hộ, biệt thự này vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự.

(ii) Đây là các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự theo chương trình quản lý cho thuê biệt thự biển.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản (i)	1.680.067.447.562	788.303.759.587
Phải trả thu hộ từ bán biệt thự ở Nha Trang (ii)	811.054.367.112	-
Nhận đặt cọc từ các đối tác (iii)	292.200.000.000	801.817.800.000
Đặt cọc tiền thuê nhà Dự án Vinpearl Empire Condotel	86.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc của khách hàng mua căn hộ, biệt thự	82.229.928.879	-
Phải trả chi phí thu hộ	-	228.025.308.913
Phải trả từ đối trừ công nợ thẻ dịch vụ	-	48.753.910.150
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn phải trả	539.701.141	253.953.227
Phải trả ngắn hạn khác	64.573.997.763	917.148.149
TỔNG CỘNG	<u>3.016.665.442.457</u>	<u>1.868.071.880.026</u>
Dài hạn		
Đặt cọc theo Thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	499.133.071.207	100.000.000
TỔNG CỘNG	<u>499.133.071.207</u>	<u>100.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>2.927.154.398.450</i>	<i>1.640.026.403.373</i>
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>89.511.044.007</i>	<i>228.045.476.653</i>

- (i) Đây là khoản tiền thu từ các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn với lãi suất từ 6%/ năm đến 10%/năm có thời hạn từ 3 tháng tới 12 tháng để mua căn hộ du lịch và biệt thự của các dự án bất động sản.
- (ii) Đây là khoản thu hộ một đối tác doanh nghiệp từ người mua nhà của Dự án Khu nghỉ dưỡng 5 Sao Vinpearl Nha Trang Bay.
- (iii) Bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp để:
- ▶ Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Hòn Một theo Thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 27 tháng 2 năm 2017; và
 - ▶ Chuyển nhượng toàn bộ dự án Sân golf 18 lỗ Cồn Ấu theo Thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 10 tháng 11 năm 2017.
- (iv) Đây là khoản đặt cọc từ một đối tác doanh nghiệp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Công ty vào ngày 14 tháng 5 năm 2016 để đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự	338.481.269.324	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	10.054.167.239	-
TỔNG CỘNG	<u>348.535.436.563</u>	<u>-</u>
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự	2.692.766.017.541	-
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	45.850.717.258	-
TỔNG CỘNG	<u>2.738.616.734.799</u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	<i>Số đầu năm</i>		<i>Số phát sinh trong năm</i>		<i>Số cuối năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Vay ngắn hạn						
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23.1)	-	-	2.295.686.039.548	-	2.295.686.039.548	2.295.686.039.548
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)			40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	-	-	633.923.938.469	-	633.923.938.469	633.923.938.469
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.661.216.275.574	1.661.216.275.574	-	(1.133.216.275.574)	528.000.000.000	528.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.661.216.275.574	1.661.216.275.574	2.969.609.978.017	(1.133.216.275.574)	3.497.609.978.017	3.497.609.978.017
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.3)	-	-	641.600.000.000	(40.000.000.000)	601.600.000.000	601.600.000.000
TỔNG CỘNG	-	-	641.600.000.000	(40.000.000.000)	601.600.000.000	601.600.000.000

23.1 Trái phiếu phát hành

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

<i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi</i>	<i>Lãi suất/năm</i>
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương	2.300.000.000.000	3 năm kể từ ngày phát hành, lãi trả theo kỳ 6 tháng	8%/năm trong 2 kỳ tính lãi đầu tiên; các kỳ tính lãi tiếp theo là 3% cộng với trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND, trả lãi sau, kỳ hạn 12 tháng được công bố tại 4 ngân hàng bao gồm: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Sở giao dịch 1 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.313.960.452)		
TỔNG CỘNG	2.295.686.039.548		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. **VAY** (tiếp theo)

23.1 **Trái phiếu phát hành** (tiếp theo)

Trái phiếu này được thế chấp bằng tài sản là Quyền sử dụng đất của toàn bộ dự án Vinpearl Golf Land Resort & Villas, Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas (trừ quyền sử dụng đất đối với khu biệt thự thuộc hai dự án này), toàn bộ động sản là máy móc, thiết bị của khách sạn Vinpearl Premium Golf Land và Vinpearl Nha Trang Bay Hotel, và cam kết bảo lãnh của Chi nhánh Nha Trang.

23.2 **Vay ngân hàng ngắn hạn**

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Nguyên tệ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (i)	373.172.656.471	3.687.678,59 EUR	Từ 6 tháng đến 1 năm từ ngày giải ngân	4%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	191.121.220.642	6.914.660,66 EUR	Trả trong vòng 1 năm kể từ ngày giải ngân	4%/năm
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội (iii)	69.630.061.356	13.103.179,00 USD	Từ ngày 8 tháng 11 năm 2017 đến ngày 8 tháng 2 năm 2018	6.5%/năm

TỔNG CỘNG **633.923.938.469**

- (i) Đây là các khoản vay theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, được Công ty sử dụng để thanh toán cho hợp đồng mua các trò chơi, thiết bị giải trí phục vụ cho hoạt động của Công ty ký kết với Công ty Vekoma Rides Manufacturing B V, và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP. Tính đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận nợ với ngân hàng số tiền là 13.687.678,59 EUR.
- (ii) Đây là các khoản vay theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, được Công ty sử dụng để thanh toán cho hợp đồng mua Vòng quay Khổng lồ ký kết với Tập đoàn Intamin Amusement Rides Int. Corp.Est, và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (iii) Đây là các khoản vay theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng Malayan Banking Berhad với lãi suất 6,5%, được Công ty sử dụng để mua các trò chơi, thiết bị giải trí phục vụ cho hoạt động của Công ty được bảo lãnh bởi tập đoàn Vingroup – Công ty cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Nguyên tệ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Ba Đình (i)	641.600.000.000		Ngày 21 tháng 10 năm 2025	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank + 3,0%
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000			
TỔNG CỘNG	641.600.000.000			
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000			
- Vay dài hạn	601.600.000.000			

(iv) Đây là khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình. Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:

- ▶ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu khách sạn nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long;
- ▶ Quyền thụ hưởng bảo hiểm và số tiền nhận được theo các hợp đồng bảo hiểm khu khách sạn nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long; và
- ▶ Các tài sản khác được thay thế và/hoặc bổ sung cho các tài sản bảo đảm được nêu trên trong quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	4.460.000.000.000	4.498.781.742.093	10.994.494.000	323.633.846.692	9.293.410.082.785
- Tách công ty	(2.442.469.380.000)	-	-	-	(2.442.469.380.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.303.423.481.613	1.303.423.481.613
- Chia cổ tức	-	-	-	(1.400.000.000.000)	(1.400.000.000.000)
Số cuối năm	<u>2.017.530.620.000</u>	<u>4.498.781.742.093</u>	<u>10.994.494.000</u>	<u>227.057.328.305</u>	<u>6.754.364.184.398</u>
Năm nay					
Số đầu năm	2.017.530.620.000	4.498.781.742.093	10.994.494.000	227.057.328.305	6.754.364.184.398
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập (i)	4.962.990.690.000	2.156.808.245.000	-	-	7.119.798.935.000
- Tăng do nhận sáp nhập công ty trong năm (Thuyết minh số 4)	-	-	-	606.079.110.417	606.079.110.417
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	199.423.614.495	199.423.614.495
- Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(339.697.297.800)	(339.697.297.800)
- Tăng khác	-	-	-	8.888.967.035	8.888.967.035
Số cuối năm	<u>6.980.521.310.000</u>	<u>6.655.589.987.093</u>	<u>10.994.494.000</u>	<u>701.751.722.452</u>	<u>14.348.857.513.545</u>

(i) Trong năm, theo Nghị quyết số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 11 tháng 9 năm 2017 và Nghị quyết số 07/2017/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC ngày 8 tháng 11 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Vinpearlland và Công ty Thương mại Vinpearl và qua đó, đã làm tăng vốn cổ phần và thặng dư vốn cổ phần của Công ty thêm lần lượt là 4.963 tỷ VND và 2.157 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

(ii) Thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Vinpearlland, Công ty cũng đã phát hành 107.840.412 cổ phần ưu đãi (mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu) cho Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ("Bên đặt mua") với giá trị là 3.235.212.360.000 VND theo Hợp đồng hoán đổi cổ phần ký ngày 9 tháng 9 năm 2017 ("Hợp đồng hoán đổi cổ phần"). Cũng theo điều khoản tại Hợp đồng hoán đổi cổ phần, Bên đặt mua có quyền hưởng cổ tức ưu đãi là 10,5%/năm (tính trên giá phát hành).

Hợp đồng này cũng bao gồm một số nội dung về việc ngừng trả cổ tức ưu đãi và về quyền mua lại cổ phần ưu đãi do các sự kiện trong tương lai. Ngoài ra, Bên đặt mua cũng được nhận cầm cố một số tài sản của Công ty và của một bên liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Giá trị (VND)	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Giá trị (VND)
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	423.855.476	-	423.855.476	4.238.554.760.000	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại và Đầu tư Thời Đại ("Công ty Thời Đại")	120.600.000	-	120.600.000	1.206.000.000.000	54.554.752	-	54.554.752	545.547.520.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia ("Công ty Thành phố Hoàng Gia")	44.468.277	-	44.468.277	444.682.770.000	36.731.723	-	36.731.723	367.317.230.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty Sài Đồng")	1.287.966	-	1.287.966	12.879.660.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	-	-	-	-	89.684.757	-	89.684.757	896.847.570.000
Công ty Vinhomes	-	-	-	-	20.781.830	-	20.781.830	207.818.300.000
Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific	-	107.840.412	107.840.412	1.078.404.120.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	590.211.719	107.840.412	698.052.131	6.980.521.310.000	201.753.062	-	201.753.062	2.017.530.620.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.017.530.620.000	4.460.000.000.000
Tăng vốn trong năm	4.962.990.690.000	-
Giảm vốn trong năm	-	(2.442.469.380.000)
Số cuối năm	<u>6.980.521.310.000</u>	<u>2.017.530.620.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(339.697.297.800)	(1.400.000.000.000)

24.4 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	1.400.000.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu ưu đãi	339.697.297.800	-

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu từ cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	8.731.757.708.380	80.627.295.429
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.553.612.434.963	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.177.544.232.244	-
Doanh thu từ phí sử dụng thương hiệu Vinpearl	-	80.627.295.429
Doanh thu từ các hoạt động khác	601.041.173	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	10.101.289.478	-
Doanh thu thuần	8.721.656.418.902	80.627.295.429
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.553.612.434.963	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.167.442.942.766	-
Doanh thu từ phí sử dụng thương hiệu Vinpearl	-	80.627.295.429
Doanh thu từ các hoạt động khác	601.041.173	-
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	8.681.442.507.581	-
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	40.213.911.321	80.627.295.429

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia (i)	2.312.195.437.532	1.222.111.029.575
Lãi từ giao dịch sáp nhập các công ty con (Thuyết minh số 4)	650.199.837.597	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	284.653.605.016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	189.047.428.023	29.532.330.204
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.769.212.320	9.539.409
Doanh thu tài chính khác	22.174.786.715	-
TỔNG CỘNG	<u>3.176.386.702.187</u>	<u>1.536.306.504.204</u>

(i) Đây là khoản lợi nhuận được phân chia từ hoạt động khai thác và kinh doanh bất động sản thuộc các dự án bất động sản tại Phú Quốc theo các thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2017-HĐHT ký ngày 3 tháng 1 năm 2017 giữa Công ty và Công ty Du lịch Phú Quốc.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.862.880.183.874	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	4.510.717.440.714	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý khách sạn	960.159.942.261	-
Giá vốn khác	907.730.029	-
TỔNG CỘNG	<u>9.334.665.296.878</u>	<u>-</u>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	51.211.641.513	-
- Chi phí hoa hồng	338.177.179.386	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	507.461.746.731	14.302.633.095
- Chi phí bán hàng khác	14.033.696.564	-
	<u>910.884.264.194</u>	<u>14.302.633.095</u>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	247.217.700.782	3.119.517.828
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	516.475.767.129	134.291.127.583
- Chi phí nguyên vật liệu	73.352.250.738	25.479.791
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	68.743.197.923	3.119.517.828
	<u>905.788.916.572</u>	<u>137.981.318.263</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.816.673.180.766</u>	<u>152.283.951.358</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay và lãi đặt cọc	334.044.243.306	34.730.077.082
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	85.605.550.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	58.602.472.622	60.888
Chi phí tài chính khác	8.456.423.568	-
TỔNG CỘNG	<u>486.708.689.496</u>	<u>34.730.137.970</u>

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Thu từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	65.017.807.955	-
Thu nhập từ tiền đến bù và tiền phạt hợp đồng	14.981.527.367	-
Thu nhập từ thẻ dịch vụ hết hạn mà khách hàng chưa sử dụng	-	12.690.860.910
Các khoản khác	18.662.034.215	2.884.257.854
TỔNG CỘNG	<u>98.661.369.537</u>	<u>15.575.118.764</u>
Chi phí khác		
Lỗ từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	(10.145.713.355)	-
Chi phí phạt hợp đồng	(1.874.201.730)	-
Chi tài trợ, từ thiện	(1.692.057.500)	(100.064.000.000)
Các khoản khác	(5.442.374.293)	(695.449.172)
TỔNG CỘNG	<u>(19.154.346.878)</u>	<u>(100.759.449.172)</u>
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẬN	<u>79.507.022.659</u>	<u>(85.184.330.408)</u>

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.095.446.672.429	210.910.363.231
Chi phí nguyên vật liệu	801.071.030.821	-
Chi phí nhân công	793.366.558.186	3.072.718.842
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	579.616.671.213	488.266.236
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.725.790.938.549	378.654.289.922
Chi phí khác bằng tiền	44.789.277.268	82.406.616
TỔNG CỘNG	<u>11.040.081.148.466</u>	<u>593.208.044.847</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các chi nhánh của Công ty trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Chi nhánh Nha Trang áp dụng mức thuế suất là 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu (năm 2004), được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên công ty có lợi nhuận chịu thuế (năm 2006) và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo đối với lợi nhuận chịu thuế từ các dự án tại đảo Hòn Tre theo hướng dẫn tại Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN; và
- ▶ Chi nhánh Đà Nẵng áp dụng mức thuế suất là 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh và mức thuế suất hiện hành cho những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (năm 2011) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 3 năm tiếp theo.

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	144.528.057.917	46.492.003.551
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	175.366.131
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.448.695.804)	(5.355.471.398)
TỔNG CỘNG	140.079.362.113	41.311.898.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	339.502.976.608	1.344.735.379.897
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	76.364.165.531	268.947.075.979
Thuế TNDN theo thuế suất 15%	(6.545.319.571)	
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN hiện hành:		
Thu nhập từ đánh giá lại quyền sử dụng đất đem đi góp vốn	2.752.873.802	2.752.873.802
Chi phí quảng cáo cho dự án	1.695.822.002	2.607.843.680
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(462.439.087.506)	(244.422.205.915)
Chi tài trợ, từ thiện	338.411.500	20.035.982.978
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	3.021.623.124	3.696.547
Chi phí lãi vay không được trừ	7.482.997.329	-
Lỗ lũy kế được bù trừ với thu nhập chịu thuế năm nay	-	(3.433.263.520)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại của lỗ lũy kế không ghi nhận	521.856.571.706	-
Điều chỉnh thuế TNDN trong những năm trước	-	175.366.131
Chi phí thuế TNDN hiện hành	144.528.057.917	46.667.369.682
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại:		
Chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ thuế của chi phí quảng cáo cho dự án	(1.695.822.002)	(2.607.843.680)
Chênh lệch tạm thời được khấu trừ thuế của thu nhập từ đánh giá lại quyền sử dụng đất đem đi góp vốn	(2.752.873.802)	(2.752.873.800)
Chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ thuế do chi trợ cấp mất việc làm	-	5.246.082
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.448.695.804)	(5.355.471.398)
TỔNG CỘNG	140.079.362.113	41.311.898.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quảng cáo cho dự án bất động sản	4.652.223.830	2.607.843.680	(1.695.822.002)	(2.607.843.680)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	-	-	5.246.082
	4.652.223.830	2.607.843.680		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản đem đi góp vốn	8.029.215.258	10.782.089.058	(2.752.873.802)	(2.752.873.800)
	8.029.215.258	10.782.089.058		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(4.448.695.804)	(5.355.471.398)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
2013	2018 (1)	122.251.401.250	(13.742.304.383)	-	108.509.096.867
2014	2019 (1)	22.030.734.871	-	-	22.030.734.871
2015	2020 (1)	54.984.415.931	-	-	54.984.415.931
2016	2021 (1)	151.565.728.648	-	-	151.565.728.648
2017	2022 (1)	2.620.136.314.607	-	-	2.620.136.314.607
TỔNG CỘNG		2.970.968.595.307	(13.742.304.383)	-	2.957.226.290.924

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo các tờ kê khai thuế của Công ty và chưa được quyết toán bởi cơ quan thuế tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do tính không chắc chắn của lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Thu tiền gốc vay	3.345.590.894.420	-
		Cho vay	3.155.387.747.963	-
		Phải trả phí quản lý	142.441.359.603	145.997.088.190
		Thanh toán gốc vay	666.784.937.635	-
		Nhận bàn giao bất động sản	525.578.971.918	-
		Thu hộ phải trả	353.203.111.721	228.025.308.913
		Vay	272.084.937.635	-
		Chi hộ phải thu	184.368.339.834	117.944.287.449
		Lãi vay phải trả	64.779.936.625	76.580.652.400
		Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	36.661.990.088	-
		Chi hộ phải trả	23.879.096.185	2.915.640.000
		Lãi vay phải thu	23.254.899.243	-
		Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phí thương hiệu Vinpearl
Sử dụng dịch vụ	-			22.314.191.497
Công ty Vinpearl Quy Nhơn	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Góp vốn	-	324.916.243.041
Công ty Du lịch Phù Quốc	Công ty liên kết	Góp vốn	1.905.000.000.000	-
		Cho vay	1.107.500.000.000	-
		Thu tiền gốc vay	1.107.500.000.000	-
		Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	598.000.000.000	-
		Phí thương hiệu Vinpearl	-	27.300.338.705
		Doanh thu phí quản lý	45.272.868.088	-
		Phải trả phí sử dụng dịch vụ quản lý khách sạn	12.069.750.444	7.236.070.900
		Cung cấp dịch vụ khách sạn	18.588.665.029	-
		Cổ tức phải thu	10.793.591.855	122.111.029.575
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Góp vốn	-	23.994.233.000
		Chi hộ phải thu	-	9.199.132.162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty FPI	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Thu tiền gốc vay Góp vốn Lãi vay phải trả	1.657.000.000.000 - -	- 965.587.579.950 1.380.833.333
Công ty Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu tiền gốc vay Lãi vay phải thu Cổ tức phải trả	3.770.000.000.000 3.614.536.828.640 6.126.388.889 -	- - - 622.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce")	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa Mua máy móc thiết bị	1.165.077.126.509 22.097.806.138	110.968.943.337 -
Công ty Thành phố Hoàng Gia	Công ty Cùng Tập đoàn	Cổ tức phải trả	-	255.000.000.000
Công ty Cổ phần Vinhomes ²	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay Thu tiền gốc vay Doanh thu lãi vay Cổ tức phải trả	680.000.000.000 680.000.000.000 7.593.582.177 -	- - - 144.000.000.000
Công ty Hòn Tre	Công ty con	Cho vay Góp vốn Chi hỗ phải thu	33.100.000.000 - -	- 38.808.000.000 3.031.430.509
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Sử dụng dịch vụ khách sạn Phí quản lý phải thu	- -	8.864.728.001 6.251.586.061
Công ty Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Thu tiền gốc vay Cho vay Lãi vay phải thu Cổ tức phải trả	960.000.000.000 960.000.000.000 5.444.444.444 -	- - - 379.000.000.000
Công ty Quản lý Vinpearl	Công ty con (đến ngày 3 tháng 5 năm 2017)	Vay Lãi vay phải trả Chi hỗ phải thu	130.000.000.000 2.906.944.444 -	- 5.366.666.668 6.386.223.987

² Tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	21.625.246.292	-
		Sử dụng dịch vụ	10.863.383.658	10.030.546.607
		Mua hàng hóa, dịch vụ	10.342.951.060	-
Công ty Tây Hồ View	Công ty con	Góp vốn	-	705.750.752.267
Công ty Vinpearl Bãi Dài	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Góp vốn	-	86.600.000.000
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Góp vốn	-	125.000.000.000
		Phí quản lý phải thu	-	52.397.360.325
		Phải trả chi phí voucher	-	4.658.650.000
		Sử dụng dịch vụ khách sạn	-	2.979.769.999
Quý Thiện tâm	Đơn vị cùng Tập đoàn	Hỗ trợ kinh phí hoạt động	100.000.000	100.000.000.000
Công ty Vinpearl Cần Thơ	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Chi hộ phải thu	-	4.405.841.484

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

Công ty bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Công ty mua hàng từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường được chiết khấu tùy theo khối lượng hàng mua.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cuối năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 7.1)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	15.675.665.828	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	15.511.211.777	-
		Phí thương hiệu Vinpearl	10.923.918.002	27.300.338.705
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	7.300.481.045	-
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	3.847.074.039	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	7.103.327.654	-
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn	863.543.569	13.200.000
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phí sử dụng thương hiệu Vinpearl	-	4.523.482.974
		Thanh lý tài sản	-	17.118.750
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phí sử dụng thương hiệu Vinpearl	-	2.740.739.883
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phí sử dụng thương hiệu Vinpearl	-	717.465.869
Bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải thu từ cung cấp dịch vụ	22.132.584.240	-
TỔNG CỘNG			83.357.806.154	35.312.346.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	35.428.289.609	-
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	966.955.262	-
TỔNG CỘNG			36.395.244.871	-

Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 8)

Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi vay (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Hòn Tre	Công ty con	33.100.000.000	8%	26 tháng 5 năm 2018	Không

Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi vay (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	151.203.146.458	7%	29 tháng 12 năm 2017	Không
Công ty Vinpearl Cần Thơ	Công ty con	3.000.000.000	7%	29 tháng 5 năm 2017	Không
TỔNG CỘNG		154.203.146.458			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 9)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải thu quản lý	454.469.570.872	93.829.011.890
		dòng tiền tập trung		
		Lãi phải thu từ	24.382.900.741	-
		quản lý dòng tiền		
		Chi hộ phải thu	1.650.193.000	118.140.312.793
		Lãi vay phải thu	2.981.111.112	80.379.733
Công ty Cam Ranh	Công ty con	Chi hộ phải thu	9.199.132.162	9.199.132.162
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Cổ tức phải thu	-	122.111.029.575
Công ty Vinpearl Cần Thơ	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Chi hộ phải thu	-	4.405.841.484
		Lãi vay phải thu	-	1.166.700
Công ty FPI	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Lãi vay phải thu	-	968.041.600
Công ty Vinpearl Quy Nhơn	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Chi hộ phải thu	-	560.497.200
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải thu khác	3.527.366.500	12.822.102
TỔNG CỘNG			496.210.274.387	349.308.235.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa	629.052.306.441	54.453.944.491
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả phí quản lý và cho thuê bất động sản	317.202.233.165	-
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải trả dịch vụ khách sạn	405.810.762.211	7.236.070.900
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả sử dụng dịch vụ	48.657.112.798	2.560.351.565
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ tư vấn xây dựng	36.688.159.081	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ bảo vệ	8.407.465.000	-
Công ty Vinpearl Nha Trang	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phải trả dịch vụ khách sạn	-	5.873.719.320
Công ty Vinpearl Hạ Long	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phải trả dịch vụ khách sạn	-	2.068.850.000
Công ty Vinpearl Đà Nẵng	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phải trả dịch vụ khách sạn	-	12.740.001
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả sử dụng dịch vụ	5.063.043.726	-
TỔNG CỘNG			1.450.881.082.422	72.205.676.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 18.2)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Trả trước cung cấp dịch vụ khách sạn	24.287.243.780	-
		Phí quản lý kinh doanh	8.419.331.375	-
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước ngắn hạn khác dịch vụ khách sạn	4.501.851.879	-
TỔNG CỘNG			37.208.427.034	-

Chi phí phải trả với các bên liên quan (Thuyết minh số 20)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả lãi vay	212.838.536.009	-
		Chi phí phải trả khác	449.639.546	-
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa	12.205.166.833	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ bảo vệ	1.826.087.320	23.742.400
Quý Thiện tâm	Đơn vị cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí tài trợ từ thiện	-	100.000.000.000
Công ty FPI	Công ty con (đến ngày 3 tháng 1 năm 2017)	Phải trả lãi vay	-	1.380.833.333
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	3.688.426.359	-
TỔNG CỘNG			231.007.856.067	101.404.575.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Các khoản phải trả khác (Thuyết minh số 21)

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả khác Thu hộ phải trả	6.274.832.570 82.026.282.499	20.167.740 228.025.308.913
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.209.928.938	-
TỔNG CỘNG			89.511.044.007	228.045.476.653

Các khoản vay ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 23)

<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Lãi vay (%/năm)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cam Ranh	Công ty con	28.000.000.000	7%	Ngày 17 tháng 4 năm 2018	Không
TỔNG CỘNG		28.000.000.000			

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Ban Tổng Giám đốc:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	2.868.351.525	2.955.937.019
TỔNG CỘNG	2.868.351.525	2.955.937.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết về đầu tư góp vốn

Đơn vị tính: VND

STT	Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
			Số tiền	%	
1	Công ty Cam Ranh	1.623.000.000.000	1.460.700.000.000	90	1.370.700.000.000
2	Công ty Hòn Tre	1.916.000.000.000	1.724.400.000.000	90	1.634.400.000.000
3	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	300.000.000.000	147.000.000.000	49	147.000.000.000
TỔNG CỘNG			3.332.100.000.000		3.152.100.000.000

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 4.386 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 941 tỷ VND).

Các cam kết liên quan đến chi phí thu nhập cam kết cho người mua nhà

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

- (i) 8%/năm đến 10%/năm tính trên giá trị chuyển nhượng của biệt thự; và
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại các biệt thự này cho các bên thứ ba.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại Dự án Vinpearl Empire Condotel và Vinpearl Beach Front Condotel và một số ngân hàng cho các khách hàng mua căn hộ, biệt thự này vay để thanh toán tiền mua căn hộ và biệt thự. Theo thỏa thuận này, ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản trên và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán lãi vay tương ứng với lãi suất của ngân hàng tại từng thời điểm trong thời hạn không quá 12 đến 30 tháng kể từ ngày giải ngân theo các hợp đồng tín dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào thời điểm cuối năm như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.139.778.526	2.139.778.526
Trên 1 đến 5 năm	10.856.076.839	10.856.076.839
Trên 5 năm	100.955.839.283	103.095.617.809
TỔNG CỘNG	113.951.694.648	116.091.473.174

Đây là các cam kết về tiền thuê đất phải nộp tại Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa theo Quyết định phê duyệt giá đất số 973/QĐ-UBND ký ngày 14 tháng 4 năm 2016 và khu khách sạn nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long theo Hợp đồng thuê đất số 19/1/HĐTD ký ngày 27 tháng 10 năm 2015.

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

Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long. Cũng vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty này cho Công ty Cổ phần Vinhomes, tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Vào ngày 3 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/ĐHĐCĐ - VINPEARL JSC về việc tách một phần tài sản và vốn của Công ty để thành lập hai công ty mới là Công ty Cổ phần Vinpearl Lăng Vân có trụ sở tại số 7, Đường Trường Sa, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành, Thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn có trụ sở tại số 12, Đường Nguyễn Xuân Ôn, Phường Nguyễn Văn Cừ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định. Toàn bộ phần tài sản và vốn chủ sở hữu nêu trên của Công ty được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Vinpearl Lăng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.

Số chứng thực.....24.7.4.....Quyển số.....SCT/BS

Vào ngày 8 tháng 3 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 44 phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty xuống còn 6.680.521.310.000 VND.

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



 Phó Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
 Nguyễn Thanh Tùng
 Người lập


 Phó Giám đốc
 Trần Thị Hằng Nhung
 Kế toán trưởng



 Tổng Giám đốc
 Võ Thị Phương Thảo
 Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2018