

9

# Công ty Cổ phần Vinpearl

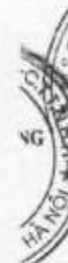
Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 81



# Công ty Cổ phần Vinpearl

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") được thành lập vào năm 2006, tiền thân là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre, là một doanh nghiệp hoạt động tại Việt Nam theo 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 sửa đổi gần nhất là lần thứ 47 vào ngày 14 tháng 9 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".

### 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 KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Thế Anh	Trưởng Ban
Ông Đinh Ngọc Lân	Thành viên
Bà Trần Thanh Mai	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
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2017
Ông Phạm Khắc Duẩn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Huyền Trân	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Võ Thị Phương Thảo	bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017
Ông Đặng Thanh Thủy	miễn nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2017
Bà Mai Hương Nội	bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2018
Ông Phạm Khắc Duẩn	bổ nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2018

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con, 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 các công ty con 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Khánh Hòa, Việt Nam

Ngày 25 tháng 9 năm 2018



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
5th Floor, Center Square Building  
101 Nguyễn Huệ, Quận 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 4 3331 5100  
Fax: +84 4 3331 5092  
www.ey.com

Số tham chiếu: 60755008/20437298

## 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 25 tháng 9 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 81, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 và các công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con. 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 hợp nhất.

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.

02-00  
CÔNG TY  
HÀNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
VINPEARL  
KIỂM TOÁN NỘI  
M - 1



Building a better  
working world

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được kiểm toán.

### Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Đức Trường

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0816-2018-004-1

Trần Thanh Thủy

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3076-2014-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 9 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.357.209.845.837</b>	<b>18.158.240.281.833</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.925.824.481.620</b>	<b>1.813.902.878.751</b>
111	1. Tiền		1.586.931.262.598	527.821.699.413
112	2. Các khoản tương đương tiền		338.893.219.022	1.286.081.179.338
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>2.542.145.338.191</b>	<b>4.060.572.758</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	2.442.469.380.000	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	99.675.958.191	4.060.572.758
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.041.832.917.968</b>	<b>8.984.809.024.723</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	1.034.134.565.435	771.989.436.274
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.225.240.082.419	622.239.766.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	-	6.150.168.368.680
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	784.280.640.941	1.441.001.706.277
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.822.370.827)	(637.988.687)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	47.735.237
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.652.185.541.007</b>	<b>5.964.440.901.434</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.652.185.541.007	5.964.440.901.434
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.195.221.567.051</b>	<b>1.391.026.904.167</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.478.231.738.897	1.151.869.182.693
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		519.486.214.655	227.233.129.416
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	197.465.963.499	11.924.592.058
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		37.650.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>22.812.469.777.332</b>	<b>11.401.998.453.835</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>269.673.251.283</b>	<b>1.342.312.500</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	265.768.843.419	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		3.904.407.864	1.342.312.500
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>13.128.440.463.025</b>	<b>7.037.741.733.244</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	12.729.101.222.248	6.680.720.998.605
222	Nguyên giá		15.165.036.110.013	7.866.651.852.707
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.435.934.887.765)	(1.185.930.854.102)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	399.339.240.777	357.020.734.639
228	Nguyên giá		464.908.089.811	397.802.031.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.568.849.034)	(40.781.296.573)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>559.888.245.648</b>	-
231	1. Nguyên giá		572.278.312.769	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.390.067.121)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>5.424.026.087.917</b>	<b>2.826.007.664.992</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.424.026.087.917	2.826.007.664.992
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.550.247.620.484</b>	<b>752.405.267.344</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	2.394.618.057.930	607.764.907.178
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	155.629.562.554	144.640.360.166
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>880.194.108.975</b>	<b>784.501.475.755</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	576.541.130.660	650.869.013.960
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	32.775.033.595	35.621.285.226
269	3. Lợi thế thương mại	18	270.877.944.720	98.011.176.569
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>36.169.679.623.169</b>	<b>29.560.238.735.668</b>



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>25.642.455.816.846</b>	<b>26.426.550.865.564</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>18.422.328.249.592</b>	<b>20.589.210.132.125</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	2.798.053.399.285	1.207.996.748.676
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	4.079.356.076.277	9.941.302.106.809
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	50.409.584.972	314.293.763.627
314	4. Phải trả người lao động		96.159.350.793	59.650.237.970
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	2.960.434.486.612	1.426.237.840.884
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	803.779.426.434	512.579.920.504
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	4.115.382.190.139	6.571.849.513.655
320	8. Vay ngắn hạn	24	3.517.609.978.017	555.100.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.143.757.063	200.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.220.127.567.254</b>	<b>5.837.340.733.439</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	5.505.545.963.361	2.347.400.504.588
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	1.000.564.002.960	494.888.306.945
338	3. Vay dài hạn	24	601.600.000.000	2.932.109.286.996
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	112.417.600.933	62.942.634.910

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.527.223.806.323</b>	<b>3.133.687.870.104</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>10.527.223.806.323</b>	<b>3.133.687.870.104</b>
411	1. Vốn cổ phần		6.980.521.310.000	2.017.530.620.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.980.521.310.000	2.017.530.620.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		3.538.404.717.000	1.381.596.472.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		10.994.494.000	10.994.494.000
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		(283.657.456.358)	(169.640.181.948)
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)		86.173.614.006	(516.816.371.160)
421a	- (Lỗ)/Lợi nhuận lũy kế đến cuối năm trước		(516.816.371.160)	84.427.918.128
421b	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm nay		602.989.985.166	(601.244.289.288)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		194.787.127.675	410.022.837.212
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>36.169.679.623.169</b>	<b>29.560.238.735.668</b>



Nguyễn Thanh Tùng  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Bình  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 9 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
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	26.1	18.763.420.819.288	8.327.571.877.543
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(10.101.289.478)	(29.000.000.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	18.753.319.529.810	8.298.571.877.543
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(14.512.063.748.189)	(6.249.899.185.433)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.241.255.781.621	2.048.672.692.110
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	384.302.005.295	696.107.643.686
22	7. Chi phí tài chính	28	(505.619.988.173)	(604.708.622.289)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(354.100.871.406)	(593.426.206.504)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	17.1	(38.605.474.530)	2.524.556.014
25	9. Chi phí bán hàng	29	(1.982.562.786.983)	(711.775.211.691)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(1.039.528.847.044)	(980.432.905.774)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.059.240.690.186	450.388.152.056
31	12. Thu nhập khác	30	121.678.751.454	85.249.367.359
32	13. Chi phí khác	30	(127.619.697.708)	(20.335.901.536)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(5.940.946.254)	64.913.465.823
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.053.299.743.932	515.301.617.879
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(714.893.056.701)	(487.266.227.149)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.3	(13.870.759.279)	17.329.918.128
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		324.535.927.952	45.365.308.858
61	19. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ		320.206.117.130	(9.615.761.325)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.329.810.822	54.981.070.183

LED  
NG  
TNH  
&  
T?  
NH  
N  
M

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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
70	21. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	34	836	(25)
71	22. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	34	836	(25)

Nguyễn Thanh Tùng  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Bình  
Kế toán trưởng



Võ Thị Phương Thảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 9 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
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
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.053.299.743.932</b>	<b>515.301.617.879</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phần bổ lợi thế thương mại)		694.496.792.632	378.979.515.100
03	Các khoản dự phòng		750.178.646	1.035.254.319
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		41.285.265.295	2.448.269.404
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(303.808.165.448)	(682.008.916.940)
06	Chi phí lãi vay	28	354.100.871.406	593.426.206.504
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.840.124.686.463</b>	<b>809.181.946.266</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(322.344.821.826)	(1.049.050.990.683)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.320.860.001.633	(3.280.566.343.625)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.988.397.072.176)	9.148.462.342.930
12	Tăng chi phí trả trước		(251.275.767.495)	(963.161.606.441)
14	Tiền lãi vay đã trả		(128.833.550.848)	(520.857.849.334)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(1.256.306.974.805)	(506.697.808.347)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>213.826.500.946</b>	<b>3.637.309.690.766</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(4.568.206.098.038)	(2.808.980.789.130)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		179.732.870.506	1.301.150.087
23	Tiền chi cho vay		(10.789.448.955.618)	(15.876.209.885.883)
24	Tiền thu hồi cho vay		15.901.391.768.188	15.757.153.972.838
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.203.324.789.548)	(3.439.820.744.042)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.666.565.943.663	1.963.024.853.017
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia		308.957.915.836	450.941.926.722
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>2.495.668.654.989</b>	<b>(3.952.589.516.391)</b>

12/12/17 UN H H 12/17

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền nhận vốn góp của chủ sở hữu		7.000.000.000	284.466.390.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.533.303.870.431	7.947.285.934.751
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.513.254.390.021)	(5.175.261.762.479)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(624.623.033.476)	(1.710.110.783.337)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		<b>(2.597.573.553.066)</b>	<b>1.346.379.778.935</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>111.921.602.869</b>	<b>1.031.099.953.310</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>1.813.902.878.751</b>	<b>782.802.925.441</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<b>1.925.824.481.620</b>	<b>1.813.902.878.751</b>

Nguyễn Thanh Tùng  
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Bình  
Kế toán trưởng



Võ Thị Hương Thảo  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 9 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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, tiền thân là Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Du lịch và Thương mại Hòn Tre, là một doanh nghiệp hoạt động tại Việt Nam theo 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 sửa đổi gần nhất là lần thứ 47 vào ngày 14 tháng 9 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 và các công ty con 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 và các công ty con là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty và các công ty con 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.

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".

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, tỷ lệ biểu quyết và 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, 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, Nha Trang, 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty và các công ty con cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**Sáp nhập các công ty con**

Trong năm 2017, theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Hợp đồng sáp nhập, 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 giá 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
9	Công ty TNHH Quản lý Vinpearl ("Công ty Quản lý Vinpearl")	Cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý, môi giới, đầu giá bất động sản, quảng bá tour du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

**2.5 Cơ sở hợp nhất** (tiếp theo)

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

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

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

**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 và các công ty con 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;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đèn bù giải phóng mặt bằng, 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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ theo các tiêu thức phù hợp.

*Hàng tồn kho khác*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)*

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

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

*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 và các công ty con 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 hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

**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 hợp nhất khi phát sinh.

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

**3.5 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.

12/27  
 22  
 1/2/11

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty và các công ty con là bên cho thuê*

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

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

**3.6 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**Quyền sử dụng đất**

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 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").

SỔ  
CƠ  
T  
ST  
TẾ  
H  
H  
K  
IẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.7 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
Phần mềm máy tính	3 - 12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	36 - 48 năm
Động vật trưng bày	3 - 30 năm
Bản quyền, bằng sáng chế	3 - 21 năm
Tài sản khác	8 - 15 năm

Công ty và các công ty con không trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

**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 và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng đất	25 - 40 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50 năm
Tài sản khác	2 - 4 năm

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

BỘ CÔNG THƯƠNG  
VIỆN QUẢN LÝ VÀO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.9 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 và các công ty con.

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

**3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 hợp nhất:

- ▶ 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;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh lớn; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác.

**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 3/2014/HĐ-TĐ ký với Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc vào ngày 28 tháng 7 năm 2014 cho khu đất tại Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, để sử dụng vào mục đích làm mặt bằng sản xuất kinh doanh;
- ▶ 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;
- ▶ 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; và
- ▶ Theo Thông tư 45, các 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.

11/1.5  
 31  
 INH  
 AM  
 1.01  
 TY/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

*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 hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh từ thời điểm sáp nhập.

*Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung khác*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh**

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

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

**3.13 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

*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.

TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con đã thanh toán hay chưa.

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.16 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

**3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con (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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất.

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các 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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

11/01/2018  
 R  
 11/01/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.19 Tiền ứng trước từ khách hàng mua nhà**

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng 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.

*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 và các công ty con được xác lập.

*Doanh thu thể golf*

Thu nhập từ tiền bán thẻ thành viên sân golf được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

11/2017  
RN  
c  
/

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.21 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất.

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

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

SỞ  
CƠ  
T  
IẾ  
H  
H  
KIẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

#### 3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.23 Thông tin theo bộ phận

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

Ban Tổng Giám đốc xác định báo cáo bộ phận của Công ty và các công ty con trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

#### 3.24 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và các công ty con 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 các công ty con 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.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Các giao dịch hợp nhất kinh doanh**

*Mua Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang ("Công ty Cảng Nha Trang")*

Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 55,01% cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang qua sàn chứng khoán với tổng giá phí là 148,5 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty này lên 85,55%. Theo đó, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Cảng Nha Trang là cung cấp dịch vụ cảng biển, cho thuê kho bãi và các dịch vụ có liên quan.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của Công ty Cảng Nha Trang tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	35.286.299.868
Tài sản cố định hữu hình ( <i>Thuyết minh số 12</i> )	191.777.550.911
Bất động sản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 14</i> )	14.641.646.769
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	13.989.202.388
Tài sản khác	20.632.471.737
	<b><u>276.327.171.673</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	2.164.962.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả ( <i>Thuyết minh số 32.3</i> )	4.082.402.914
Phải trả khác	4.499.316.420
	<b><u>265.580.489.679</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	
Cổ đông không kiểm soát ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	(38.386.298.956)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 18</i> )	3.638.034.637
	<b><u>230.832.225.360</u></b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (i)</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	35.286.299.868
Tiền chi để mua công ty con	<u>(148.500.000.000)</u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b><u>(113.213.700.132)</u></b>

(i) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 230,8 tỷ VND bao gồm 148,5 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền và 82,3 tỷ VND là giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Công ty vào 30,53% cổ phần trong Công ty Cảng Nha Trang trước đây. Công ty đã đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư này và ghi nhận một khoản doanh thu tài chính là 2,8 tỷ VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (*Thuyết minh số 26.2*).

Doanh thu và lợi nhuận thuần trước thuế của Công ty Cảng Nha Trang trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 41,8 tỷ VND và 4,8 tỷ VND.

Kể từ ngày mua, Công ty Cảng Nha Trang đã đóng góp khoản lỗ thuần 11,5 tỷ VND vào kết quả kinh doanh trước thuế của Công ty và các công ty con.

MS/2-00  
 AN  
 NH  
 11/11

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 Các giao dịch hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

*Mua Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê ("Công ty Làng Hoa Thủy Khuê")*

Vào ngày 8 tháng 11 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua 70% phần vốn góp trong Công ty Làng Hoa Thủy Khuê từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 417 tỷ VND. Theo đó, Công ty Làng Hoa Thủy Khuê trở thành công ty con của Công ty.

Hoạt động chính của Công ty Làng Hoa Thủy Khuê là kinh doanh và khai thác một khu biệt thự, nhà ở và văn phòng để cho thuê.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả của Công ty Làng Hoa Thủy Khuê tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	80.227.671.439
Tài sản ngắn hạn khác	241.716.000
Bất động sản đầu tư ( <i>Thuyết minh số 14</i> )	273.658.200.000
Tài sản cố định hữu hình ( <i>Thuyết minh số 12</i> )	4.740.079.706
Tài sản cố định vô hình ( <i>Thuyết minh số 13</i> )	2.126.901.389
Tài sản dài hạn khác	1.647.527.652
	<b><u>362.642.096.186</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả ngắn hạn	10.968.117.544
Phải trả dài hạn	884.453.442
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả ( <i>Thuyết minh số 32.3</i> )	34.368.055.461
	<b><u>316.421.469.739</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b><u>417.000.000.000</u></b>
Cổ đông không kiểm soát ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	(94.926.440.922)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 18</i> )	195.504.971.183
	<b><u>417.000.000.000</u></b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b><u>417.000.000.000</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	80.227.671.439
Tiền chi để mua công ty con	(417.000.000.000)
	<b><u>(336.772.328.561)</u></b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b><u>(336.772.328.561)</u></b>

Doanh thu và lợi nhuận thuần trước thuế của Công ty Làng Hoa Thủy Khuê trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 56,8 tỷ VND và 24,8 tỷ VND.

Kể từ ngày mua, Công ty Làng Hoa Thủy Khuê đã đóng góp 5,91 tỷ VND vào kết quả kinh doanh trước thuế của Công ty và các công ty con.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 Các giao dịch hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland") và nhận quyền kiểm soát khu vườn thú Safari ("Cấu phần Safari")

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 con 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 hợp nhất 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 đã đánh giá rằng đây là giao dịch sáp nhập giữa hai công ty cùng chịu sự kiểm soát chung. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Vinpearlland được hợp nhất tại ngày sáp nhập như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập

<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương 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
Tài sản ngắn hạn khác	130.474.343.126
Phải thu dài hạn khác	117.124.663.815
Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)	2.221.685.113.433
Tài sản cố định vô hình (Thuyết minh số 13)	5.393.986.231
Bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 14)	25.839.004.682
Tài sản dài hạn khác	5.303.946.391.839
<b>Tổng tài sản</b>	<b>8.250.599.669.040</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	235.319.610.339
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22.957.561.506
Chi phí phải trả ngắn hạn	28.290.060.652
Vay ngắn hạn	2.561.471.637.510
Phải trả khác	139.849.496.455
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.987.888.366.462</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	
Vốn cổ phần đã phát hành (Thuyết minh số 25)	2.498.521.310.000
Thặng dư vốn cổ phần (Thuyết minh số 25)	2.156.808.245.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Thuyết minh số 25)	607.188.594.656
<b>Tổng vốn chủ sở hữu (i)</b>	<b>5.262.518.149.656</b>



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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 Các giao dịch hợp nhất kinh doanh** (tiếp theo)

Sáp nhập Công ty Cổ phần Vinpearlland ("Công ty Vinpearlland") và nhận quyền kiểm soát khu vườn thú Safari ("Cấu phần Safari") (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 hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thông qua Công ty Vinpearlland, Công ty gián tiếp nắm quyền kiểm soát và được hưởng toàn bộ quyền và lợi ích liên quan đến hoạt động kinh doanh của vườn thú Vinpearl Safari Phú Quốc ("Cấu phần Safari") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2017-HĐHT/Safari ký giữa Công ty Vinpearlland và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc") vào ngày 3 tháng 1 năm 2017.

Theo đó, giá trị tài sản thuần của Cấu phần Safari được hợp nhất tại ngày kiểm soát như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày kiểm soát</i>
<b>Tài sản</b>	
Tài sản cố định hữu hình ( <i>Thuyết minh số 12</i> )	786.503.843.198
Chi phí trả trước dài hạn	5.193.384.130
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.761.678.976
Tài sản dài hạn khác	1.238.792.881
<b>Tổng tài sản</b>	<b>796.697.699.185</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	9.716.940.160
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.895.649.629
Vay ngắn hạn	4.017.555.254
Phải trả khác	790.084.828.552
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>808.714.973.595</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	
Lỗ sau thuế chưa phân phối	(12.017.274.410)
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b>(12.017.274.410)</b>

Sau giao dịch này, quỹ khác của chủ sở hữu của Công ty giảm đi 114 tỷ (*Thuyết minh số 25*).

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty Vinpearlland trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 3,5 tỷ VND và 10 tỷ VND.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

**4.1 Các giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)**

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 con 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. Theo đó, giá trị tài sản thuần của Công ty Thương mại Vinpearl được hợp nhất tại ngày sáp nhập như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị ghi sổ tại ngày sáp nhập</i>
<b>Tài sản</b>	
Chứng khoán kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 6</i> )	2.442.469.380.000
<b>Tổng tài sản</b>	<b><u>2.442.469.380.000</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	32.167.755
Phải trả khác	1.077.316.484
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b><u>1.109.484.239</u></b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	
Vốn cổ phần đã phát hành ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	2.442.469.380.000
Lỗ sau thuế chưa phân phối ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	(1.109.484.239)
<b>Tổng vốn chủ sở hữu (i)</b>	<b><u>2.441.359.895.761</u></b>

(i) Tại thời điểm sáp nhập, giá trị vốn cổ phần, thặng dư vốn cổ phần và lỗ 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 hợp nhất của Công ty.

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

**4. CÁC GIAO DỊCH MUA, SÁP NHẬP VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUAN TRỌNG TRONG NĂM**  
(tiếp theo)

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

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Khách sạn và Du lịch Tây Hồ View ("Công ty Tây Hồ View")*

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2017, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 70% cổ phần trong Công ty Tây Hồ View cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí chuyển nhượng là 802 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 31,9 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 26.2).

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	19.727.883.931	8.274.309.397
Tiền gửi ngân hàng	1.566.705.156.229	518.931.274.026
Tiền đang chuyển	498.222.438	616.115.990
Các khoản tương đương tiền	338.893.219.022	1.286.081.179.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.925.824.481.620</b>	<b>1.813.902.878.751</b>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 4,3%/năm đến 5%/năm).

Trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm một số khoản tiền với tổng số tiền là 795 tỷ VND đang nằm trong các tài khoản phong tỏa liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 18 tỷ VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại:		
- Đô la Mỹ	6.759.062	1.707.349
- Won Hàn Quốc	230.000	-
- Yên Nhật	57.000	-
- Euro	23.111	516
- Bath Thái	7.820	-
- Đô la Australia	2.425	-
- Đô la Singapore	56	-
- Đô la Hồng Kông	50	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>90.039.008</b>	<b>2.442.469.380.000</b>	<b>6.960.015.318.400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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)	99.675.958.191	99.675.958.191	4.060.572.758	4.060.572.758
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.675.958.191</b>	<b>99.675.958.191</b>	<b>4.060.572.758</b>	<b>4.060.572.758</b>

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng có kỳ hạn từ 4 tháng đến 1 năm và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 7,1%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2016: từ 5%/năm đến 6,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	836.272.384.197	653.482.668.301
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	190.888.852.993	115.721.825.286
Phải thu từ hoạt động khác	6.973.328.245	2.784.942.687
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.034.134.565.435</b>	<b>771.989.436.274</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</i>	973.602.222.641	756.014.837.518
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	60.532.342.794	15.974.598.756

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho người bán	1.188.844.837.548	612.263.303.996
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	36.395.244.871	9.976.462.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.225.240.082.419</b>	<b>622.239.766.942</b>

**8. PHẢI THU VÉ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay một đối tác doanh nghiệp (i)	-	1.300.000.000.000
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	4.850.168.368.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	<b>6.150.168.368.680</b>
<b>Dài hạn</b>		
Cho vay một đối tác doanh nghiệp (ii)	265.768.843.419	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>265.768.843.419</b>	-

(i) Số dư đầu kỳ 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 2017, Công ty đã thu hồi được toàn bộ khoản cho vay này.

(ii) Đây là khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với lãi suất 6,5%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung (i)	454.469.570.872	127.154.680.532
Phải thu về lãi tiền gửi và cho vay	219.921.677.160	185.422.728.069
Phải thu kỳ quỹ về phát triển dự án	47.216.643.183	78.793.230.962
Tạm ứng cho nhân viên	16.389.567.511	7.761.562.609
Phải thu về chi phí chi hộ	7.880.331.277	1.013.669.512.821
Phải thu ngắn hạn khác	38.402.850.938	28.199.991.284
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>784.280.640.941</b>	<b>1.441.001.706.277</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.822.370.827)	(637.988.687)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên khác</i>	<i>148.186.353.608</i>	<i>160.994.447.980</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>636.094.287.333</i>	<i>1.280.007.258.297</i>

- (i) Theo các Thỏa thuận quản lý dòng tiền tập trung giữa Tập đoàn Vingroup - Công ty CP với Công ty và các công ty con, Tập đoàn Vingroup - Công ty CP sẽ thực hiện quản lý dòng tiền tập trung cho Công ty và các công ty con 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 và các công ty con tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được điều chuyển tự động đến tài khoản tập trung và sẽ được sử dụng bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP theo hạn mức dòng tiền đã điều chuyển về tài khoản tập trung.

**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	3.194.928.849.680	-	3.727.685.687.738	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	310.752.594.530	-	2.106.382.815.140	-
Bất động sản để bán Nguyên vật liệu	38.808.260.000	-	38.808.260.000	-
Công cụ, dụng cụ	63.305.465.115	-	34.932.964.441	-
Khác	35.451.004.212	-	39.584.101.377	-
	8.939.367.470	-	17.047.072.738	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.652.185.541.007</b>	<b>-</b>	<b>5.964.440.901.434</b>	<b>-</b>

2-2  
 H  
 YOI  
 IAN  
 ANI  
 OI  
 1-1-1

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

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước thu nhập cam kết từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản	1.000.183.961.069	540.190.560.945
Chi phí bán hàng liên quan đến các biệt thự và căn hộ chưa bán giao	338.972.084.434	473.196.189.646
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	43.029.003.668	97.753.961.153
Chi phí công cụ, dụng cụ	71.824.069.533	22.009.213.997
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	24.222.620.193	18.719.256.952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.478.231.738.897</b>	<b>1.151.869.182.693</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ	469.100.345.421	562.268.431.519
Chi phí thuê đất trả trước	67.392.794.962	42.522.285.870
Chi phí trước hoạt động	7.046.197.973	31.862.374.323
Chi phí trả trước dài hạn khác	33.001.792.304	14.215.922.248
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>576.541.130.660</b>	<b>650.869.013.960</b>

71-C  
JNK  
1  
PH

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Động vật và cây trồng lâu năm	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>							
Số đầu năm	5.479.223.186.534	1.768.788.932.934	399.044.113.418	22.628.833.153	95.524.547.176	101.442.239.492	7.866.651.852.707
- Xây dựng hoàn thành trong năm	2.216.634.570.370	712.955.446.945	137.060.334.867	428.686.525	68.561.823.832	869.771.458	3.136.510.633.997
- Mua mới	1.750.112.341	204.390.319.672	164.031.462.701	14.703.317.994	63.532.821.632	42.525.840.036	490.933.874.376
- Tăng do sáp nhập (Thuyết minh số 4)	1.353.760.655.212	1.380.972.030.384	71.414.381.399	4.140.882.569	19.876.945.239	51.280.403.132	2.881.445.297.935
- Tăng do mua công ty con mới (Thuyết minh số 4)	822.204.053.687	25.801.265.622	20.930.273.735	1.848.403.562	110.700.518.945	1.536.958.264	983.021.473.815
- Giảm do bán công ty con	-	(82.174.000)	(20.180.197.090)	(108.490.909)	-	-	(20.370.861.999)
- Thanh lý, nhượng bán	(20.933.830.596)	(47.158.409.688)	(84.493.063.139)	(1.663.523.405)	(16.178.437.343)	(2.728.896.647)	(173.156.160.818)
Số cuối năm	9.852.638.747.548	4.045.667.411.869	687.807.305.891	41.978.109.489	342.018.219.481	194.926.315.735	15.165.036.110.013
<b>Trong đó:</b>							
Đã khấu hao hết	1.528.499.356	23.324.639.727	2.022.432.677	10.624.898.162	8.325.102.081	5.495.333.116	51.320.905.119
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>							
Số đầu năm	737.093.145.934	189.033.213.359	136.780.103.575	11.542.340.493	64.703.010.945	46.779.039.796	1.185.930.854.102
- Khấu hao trong năm	269.598.332.147	249.742.439.340	61.865.622.710	4.909.635.361	41.636.092.764	18.061.240.540	645.813.362.862
- Tăng do sáp nhập (Thuyết minh số 4)	204.671.411.490	408.874.613.205	20.269.745.502	2.701.026.603	8.929.477.366	14.313.910.336	659.760.184.502
- Giảm do bán công ty con	-	(82.174.000)	(8.505.284.570)	(57.803.491)	-	-	(8.645.262.061)
- Thanh lý, nhượng bán	(3.799.681.022)	(8.543.272.404)	(31.724.668.702)	(361.530.293)	(2.151.780.246)	(343.318.973)	(46.924.251.640)
Số cuối năm	1.207.563.208.549	839.024.819.500	178.885.518.515	18.733.668.673	113.116.800.829	78.810.871.699	2.435.934.887.765
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số đầu năm	4.742.130.040.600	1.579.755.719.575	262.264.009.843	11.086.492.660	30.821.536.231	54.663.199.696	6.680.720.998.605
Số cuối năm	8.645.075.538.999	3.206.642.592.369	509.121.787.376	23.244.440.816	228.901.418.652	116.115.444.036	12.729.101.222.248



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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)**

Tất cả các tài sản, quyền và lợi ích của Công ty và các công ty con liên quan đến Dự án Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland (ngoại trừ khu mô hình Chùa Việt) đã được 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 Việt Nam cho một công ty con trong cùng Tập đoàn.

Quyền sử dụng đất và bất động sản của dự án khách sạn 5 Sao Vinpearl Nha Trang Resort và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C1 611763 ngày 28/7/2017, số BV 412841 ngày 3/6/2015, số BV 412843 ngày 3/6/2015, số BV 412844 ngày 3/6/2015 và số CH 331693 ngày 5/7/2017 được 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 Việt Nam cho một công ty con khác trong cùng Tập đoàn.

Các tài sản cố định hữu hình khác được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Quyền sử dụng đất không thời hạn</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	310.952.385.419	34.877.185.064	51.361.619.274	610.841.455	397.802.031.212
- Mua mới	-	-	54.871.481.372	364.606.008	55.236.087.380
- Tăng do sáp nhập (Thuyết minh số 4)	3.695.305.021	-	5.517.406.409	530.358.400	9.743.069.830
- Tăng do mua mới công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	93.680.556	2.033.220.833	2.126.901.389
Số cuối năm	314.647.690.440	34.877.185.064	111.844.187.611	3.539.026.696	464.908.089.811
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	-	27.344.280.830	530.358.400	27.874.639.230
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	31.719.614.687	-	8.701.704.429	359.977.457	40.781.296.573
- Hao mòn trong năm	6.988.400.786	-	13.149.201.246	300.866.830	20.438.468.862
- Tăng do sáp nhập (Thuyết minh số 4)	406.977.024	-	3.411.748.175	530.358.400	4.349.083.599
Số cuối năm	39.114.992.497	-	25.262.653.850	1.191.202.687	65.568.849.034
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	279.232.770.732	34.877.185.064	42.659.914.845	250.863.998	357.020.734.639
Số cuối năm	275.532.697.943	34.877.185.064	86.581.533.761	2.347.824.009	399.339.240.777



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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	104.736.814.208	75.136.819.429	67.844.483.799	247.718.117.436
- Tăng do sáp nhập ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	35.519.920.071	-	740.428.493	36.260.348.564
- Tăng do mua mới công ty con ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	287.504.991.276	-	794.855.493	288.299.846.769
Số cuối năm	<u>427.761.725.555</u>	<u>75.136.819.429</u>	<u>69.379.767.785</u>	<u>572.278.312.769</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.874.882.657	-	69.260.258	1.944.142.915
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-
- Tăng do sáp nhập ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	9.750.175.647	-	671.168.235	10.421.343.882
- Khấu hao trong năm	1.622.148.159	255.711.928	90.863.152	1.968.723.239
Số cuối năm	<u>11.372.323.806</u>	<u>255.711.928</u>	<u>762.031.387</u>	<u>12.390.067.121</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>416.389.401.749</u>	<u>74.881.107.501</u>	<u>68.617.736.398</u>	<u>559.888.245.648</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã sử dụng cấu phần trung tâm thương mại thuộc Dự án Vinpearl Empire Condotel xây dựng hoàn thành trong kỳ 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.

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được xác định theo báo cáo định giá bởi một số đơn vị định giá độc lập như sau:

<i>Bất động sản đầu tư</i>	<i>Đơn vị tính: Tỷ VND</i>
Tòa nhà phục hợp và hệ thống biệt thự thuộc Công ty Làng Hoa Thụy Khuê	273,7
Dự án Vinpearl Empire Condotel (cầu phần trung tâm thương mại)	251,4
Các bất động sản đầu tư thuộc Công ty Cảng Nha Trang	14,6

Ngoài các bất động sản đầu tư đã được định giá ở trên, một bất động sản đầu tư khác chưa được định giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 do Công ty chưa thu thập đủ các thông tin thị trường phục vụ cho việc xác định giá trị hợp lý.

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các dự án vui chơi giải trí Vinpearlland	1.918.864.883.095	-
Dự án Vinpearl Nam Hội An	710.392.064.844	-
Dự án sân golf lỗ Cồn Ấu, Cần Thơ	597.915.561.963	456.273.969.231
Dự án Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn	414.924.862.649	413.960.206.942
Dự án Cảng hành khách quốc tế	364.512.528.297	250.656.820.016
Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	252.346.622.154	-
Dự án Làng Vân	271.117.951.582	269.546.570.195
Dự án Làng Vingroup	147.548.272.597	141.346.215.540
Dự án Vinpearl Empire Condotel	144.584.162.905	135.435.316.691
Khu ngã ba sân golf ở Nha Trang	83.651.512.894	29.213.186.157
Dự án Khu Du lịch Sinh thái đảo Hòn Một	60.874.692.118	55.540.906.998
Dự án Sân golf giai đoạn 2 - Vinpearl Phú Quốc	58.505.051.877	58.505.051.877
Dự án Sân golf cầu Đuống - Hà Nội	57.775.084.602	56.093.877.053
Dự án Khu Du lịch Sinh thái Vinpearl Hội An	-	166.092.833.905
Dự án Vinpearl Cửa Sốt	-	120.762.561.014
Khu đổi VAP	-	161.455.777.296
Dự án Tây Hồ View	-	96.148.136.447
Dự án KTX nhân viên mới Phú Quốc 3 và 4	-	78.635.684.685
Phương tiện vận tải đưa vào xây dựng	-	43.307.995.129
Các dự án khác	341.012.836.340	293.032.555.816
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.424.026.087.917</u></b>	<b><u>2.826.007.664.992</u></b>

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

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là khoảng 12,8 tỷ VND (năm 2016: 85,2 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung phục vụ cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 7%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 7,5%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm được tính vốn hóa của Công ty và các công ty con.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	2.394.618.057.930	607.764.907.178
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	155.629.562.554	144.640.360.166
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.550.247.620.484</u></b>	<b><u>752.405.267.344</u></b>

180  
NQ  
&  
T  
NH  
VN  
M

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số đầu năm	Đầu tư tăng thêm trong năm	Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết	Chuyển sang công ty con	Số cuối năm
					<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Cảng Nha Trang (i)	78.341.987.105	-	1.199.387.613	(79.541.374.718)	-
Công ty Du lịch Phú Quốc (ii)	524.400.000.000	1.905.000.000.000	(41.114.466.432)	-	2.388.285.533.568
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long ("Công ty Tây Tăng Long")	5.022.920.073	-	1.309.604.289	-	6.332.524.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>607.764.907.178</b>	<b>1.905.000.000.000</b>	<b>(38.605.474.530)</b>	<b>(79.541.374.718)</b>	<b>2.394.618.057.930</b>

- (i) Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Công ty đã mua thêm 13.500.000 cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang và tăng tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty Cảng Nha Trang lên 85,55%. Theo đó, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 4).
- (ii) Trong năm 2017, Công ty đã góp vốn vào Công ty Du lịch Phú Quốc để tăng vốn điều lệ với tổng giá trị là 1.905 tỷ VND. Qua giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Công ty Du lịch Phú Quốc không thay đổi.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết và tỷ lệ biểu quyết của Công ty và các công ty con trong các công ty liên kết này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Du lịch Phú Quốc	30,00	30,00	Số 1, Phố Võ Thị Sáu, Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Tây Tăng Long	49,00	49,00	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**17.2 Các khoản đầu tư dài hạn khác**

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty và các công ty con vào các công ty khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce ("Công ty Vincommerce") (i)	21.094.160	2,64	141.640.360.166	-	21.094.160	2,96	141.640.360.166	-
Công ty TNHH Cảng Vân Phong (ii)	(*)	15,00	13.989.202.388	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Thuận Phong (iii)	-	-	-	-	300.000	3,00	3.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>155.629.562.554</b>				<b>144.640.360.166</b>	

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

(i) Trong năm 2016, Công ty và các công ty con 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 Vincommerce. Toàn bộ vốn điều lệ của Công ty Đầu tư Vinpearl Hội An mà Công ty và các công ty con nắm giữ được chuyển đổi thành cổ phần của Công ty Vincommerce. Theo đó, Công ty và các công ty con trở thành cổ đông của Công ty Vincommerce, nắm giữ 21.094.160 cổ phần, tương ứng 2,96% vốn điều lệ của Công ty Vincommerce.

Trong năm 2017, Công ty Vincommerce nhận sáp nhập Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Siêu tốc và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thành phố Hoàng Gia. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tỷ lệ sở hữu của Công ty và các công ty con trong Công ty Vincommerce giảm còn 2,64%.

(ii) Vào ngày 5 tháng 9 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 55,01% cổ phần của Công ty Cảng Nha Trang và nâng tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong công ty này lên 85,55%. Theo đó, Công ty Cảng Nha Trang trở thành công ty con của Công ty (Thuyết minh số 4). Thông qua Công ty Cảng Nha Trang Công ty gián tiếp nắm giữ 15% quyền biểu quyết trong Công ty TNHH Cảng Vân Phong.

(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.

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

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

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Lợi thế thương mại từ Chi nhánh Đà Nẵng (i)</i>	<i>Lợi thế thương mại từ Công ty Cảng Nha Trang (ii)</i>	<i>Lợi thế thương mại từ Công ty Làng hoa Thủy Khuê (ii)</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	233.207.819.085	-	-	233.207.819.085
- Tăng trong năm	-	3.638.034.637	195.504.971.183	199.143.005.820
- Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	233.207.819.085	3.638.034.637	195.504.971.183	432.350.824.905
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(135.196.642.516)	-	-	(135.196.642.516)
- Phân bổ trong năm	(23.320.781.908)	(116.616.453)	(2.838.839.308)	(26.276.237.669)
- Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	(158.517.424.424)	(116.616.453)	(2.838.839.308)	(161.472.880.185)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	98.011.176.569	-	-	98.011.176.569
Số cuối năm	74.690.394.661	3.521.418.184	192.666.131.875	270.877.944.720

(i) Đây là Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl Đà Nẵng. Trong năm, công ty này đã được sáp nhập vào Công ty.

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

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

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**19.1 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	1.366.908.463.569	1.366.908.463.569	870.554.732.263	870.554.732.263
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.431.144.935.716	1.431.144.935.716	337.442.016.413	337.442.016.413
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.798.053.399.285</b>	<b>2.798.053.399.285</b>	<b>1.207.996.748.676</b>	<b>1.207.996.748.676</b>

**19.2 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)	3.923.023.732.386	9.789.627.723.621
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ nhà hàng, khách sạn	153.611.162.899	148.983.818.480
Người mua trả trước ngắn hạn khác	2.721.180.992	2.690.564.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.079.356.076.277</b>	<b>9.941.302.106.809</b>
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.074.854.224.398	9.939.216.924.120
Các bên liên quan trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 33)	4.501.851.879	2.085.182.689

(i) Đây là số dư các khoản nhận thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ, biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con.



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

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Tăng do mua mới và sắp nhập trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	7.788.340.119	515.926.085.648	6.005.115.968	(522.303.871.059)	7.415.670.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	254.781.762.608	809.206.182.026	20.025.796.914	(1.077.710.663.893)	6.303.077.655
Thuế thu nhập cá nhân	33.324.167.770	196.947.640.045	1.950.145.725	(203.871.502.094)	28.350.451.447
Tiền sử dụng đất và tiền thuế đất phải nộp	16.791.507.995	459.907.145.087	-	(476.698.653.082)	-
Các loại thuế khác	1.607.985.135	56.624.724.177	1.940.437.469	(51.832.761.587)	8.340.385.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>314.293.763.627</b>	<b>2.038.611.776.983</b>	<b>29.921.496.077</b>	<b>(2.332.417.451.715)</b>	<b>50.409.584.972</b>
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải thu trong năm</i>	<i>Tăng do mua mới và sắp nhập trong kỳ</i>	<i>Số đã thu trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b>Phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.524.638.145	178.596.310.912	644.207.080	-	190.765.156.137
Các loại thuế khác	399.953.913	6.384.275.782	-	(83.422.333)	6.700.807.362
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.924.592.058</b>	<b>184.980.586.694</b>	<b>644.207.080</b>	<b>(83.422.333)</b>	<b>197.465.963.499</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước hỗ trợ lãi suất (i)	1.008.839.371.439	95.830.766.112
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	774.952.788.814	254.587.955.165
Trích trước thu nhập từ dịch vụ quản lý biệt thự biển (ii)	648.160.282.394	299.083.263.076
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	258.149.367.564	240.138.341.136
Chi phí xây dựng trích trước	129.698.619.026	337.117.159.292
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	23.198.831.687	50.023.285.074
Các khoản chi phí khác	117.435.225.688	149.457.071.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.960.434.486.612</b>	<b>1.426.237.840.884</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.684.938.036.649	1.186.817.114.935
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	275.496.449.963	239.420.725.949

(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 các công ty con 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 căn hộ, biệt thự theo chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	682.776.358.363	270.312.655.228
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	121.003.068.071	242.267.265.276
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>803.779.426.434</u></b>	<b><u>512.579.920.504</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	5.459.695.246.103	2.312.352.267.721
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	45.850.717.258	35.048.236.867
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.505.545.963.361</u></b>	<b><u>2.347.400.504.588</u></b>

11/04/2018  
 RN  
 C  
 AN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.599.630.638.904	4.472.035.329.115
Nhận đặt cọc từ các đối tác (i)	379.078.000.000	801.817.800.000
Phải trả chi phí thu hộ (ii)	1.110.971.040.862	367.289.030.174
Phải trả cổ tức	-	284.925.735.676
Phải trả chuyển nhượng cổ phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	598.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	25.702.510.373	47.781.618.690
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.115.382.190.139</u></b>	<b><u>6.571.849.513.655</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Đặt cọc theo Thỏa thuận ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	998.282.107.960	494.249.129.290
Phải trả dài hạn khác	2.281.895.000	639.177.655
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.000.564.002.960</u></b>	<b><u>494.888.306.945</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</i>	<i>3.939.871.146.132</i>	<i>6.306.394.955.360</i>
<i>Các khoản phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>175.511.044.007</i>	<i>265.454.558.295</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

- Khoản nhận đặt cọc 220 tỷ VND từ các cá nhân để chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của Công ty Hòn Một theo Thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 27 tháng 2 năm 2017;
- Khoản nhận đặt cọc 72 tỷ VND từ một đối tác doanh nghiệp để chuyển nhượng một dự án bất động sản tiềm năng theo Thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 10 tháng 11 năm 2017; và
- Khoản nhận đặt cọc 86 tỷ VND từ Công ty Vincom Retail miền Nam theo hợp đồng hợp tác kinh doanh liên quan đến Dự án Vinpearl Empire Condotel.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chủ yếu bao gồm khoản thu hộ một đối tác doanh nghiệp từ khoản thanh toán theo tiến độ.

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

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

**24. VAY**

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Tăng do sáp nhập và mua mới	Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.1	-	-	2.295.686.039.548	-	2.295.686.039.548	2.295.686.039.548
Vay ngắn hạn ngân hàng	24.2	-	668.863.637.510	379.804.198.091	(414.743.897.132)	633.923.938.469	633.923.938.469
Vay dài hạn đến hạn trả	24.3	11.200.000.000	-	40.000.000.000	(11.200.000.000)	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay ngắn hạn khác	24.4	543.900.000.000	1.868.625.555.254	1.194.784.937.635	(3.059.310.492.889)	548.000.000.000	548.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>555.100.000.000</b>	<b>2.537.489.192.764</b>	<b>3.910.275.175.274</b>	<b>(3.485.254.390.021)</b>	<b>3.517.609.978.017</b>	<b>3.517.609.978.017</b>
<b>Vay dài hạn</b>							
Trái phiếu dài hạn	24.1	2.290.509.286.996	2.290.509.286.996	-	(2.290.509.286.996)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng	24.3	641.600.000.000	641.600.000.000	-	(40.000.000.000)	601.600.000.000	601.600.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.932.109.286.996</b>	<b>2.932.109.286.996</b>	<b>-</b>	<b>(2.330.509.286.996)</b>	<b>601.600.000.000</b>	<b>601.600.000.000</b>

**24.1 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả**

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trái phiếu và kỳ hạn trả lãi	Lãi suất/năm
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.300.000.000.000	3 năm kể từ ngày phát hành với ngày đáo hạn là ngày 18 tháng 10 năm 2018, 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 lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND, 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)		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.295.686.039.548</b>		

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm một phần quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị của dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas và Vinpearl Premium Golf Land.

24.2 Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Nguyên tệ	Ngày đáo hạn	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (i)	373.172.656.471	13.687.679 EUR	Từ tháng 4 năm 2018 đến tháng 12 năm 2018	3,8%/năm
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (ii)	191.121.220.642	6.914.661 EUR	Từ tháng 1 năm 2018 đến tháng 10 năm 2018	3,8%/năm
Ngân hàng Malayan Banking Berhad - Chi nhánh Hà Nội (iii)	69.630.061.356	-	Ngày 8 tháng 2 năm 2018	6,5%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>633.923.938.469</b>			

- (i) Đây là các khoản vay theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, được Công ty và các công ty con sử dụng để thanh toán cho hợp đồng mua tài sản, và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.
- (ii) Đây là các khoản vay theo các Thư tín dụng mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, được Công ty và các công ty con sử dụng để thanh toán cho hợp đồng mua tài sản, 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 - Chi nhánh Hà Nội, được Công ty và các công ty con sử dụng để mua tài sản, và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup - Công ty CP.

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

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.3 Vay dài hạn ngân hàng**

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

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

(i) 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 một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong khu nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long.

**24.4 Vay ngắn hạn khác**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes	500.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2018	7%	Không có
Cá nhân	48.000.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2018	8%	Không có
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>548.000.000.000</u></b>			

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần (i)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Quỹ khác của chủ sở hữu	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	4.480.000.000.000	1.381.596.472.000	10.994.494.000	1.484.427.918.128	806.477.057.823	(308.338.544.064)	7.837.157.397.887
- Tăng do mua công ty con mới	-	-	-	-	-	(1.928.358.326)	(1.928.358.326)
- Góp thêm vốn	-	-	-	-	284.466.390.000	-	284.466.390.000
- Mua thêm tỷ lệ lợi ích trong công ty con hiện hữu	-	-	-	(586.333.345.577)	(737.901.680.794)	-	(1.324.235.026.371)
- Tách công ty	(2.442.469.380.000)	-	-	-	-	-	(2.442.469.380.000)
- Bán công ty con	-	-	-	(5.295.182.386)	-	140.626.720.442	135.331.538.056
- (Lỗ)/lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	(9.615.761.325)	54.981.070.183	-	45.365.308.858
- Chia cổ tức	-	-	-	(1.400.000.000.000)	-	-	(1.400.000.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<u>2.017.530.620.000</u>	<u>1.381.596.472.000</u>	<u>10.994.494.000</u>	<u>(516.816.371.160)</u>	<u>410.022.837.212</u>	<u>(169.640.181.948)</u>	<u>3.133.687.870.104</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	2.017.530.620.000	1.381.596.472.000	10.994.494.000	(516.816.371.160)	410.022.837.212	(169.640.181.948)	3.133.687.870.104
- Tăng vốn (ii)	4.962.990.690.000	2.156.806.245.000	-	806.079.110.417	-	-	7.725.878.045.417
- Mua thêm tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	7.917.287.547	(22.917.287.547)	-	(15.000.000.000)
- Tăng do mua công ty con mới	-	-	-	-	133.312.739.878	(114.017.274.410)	19.295.465.468
- Bán công ty con	-	-	-	-	(329.960.972.690)	-	(329.960.972.690)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	320.206.117.130	4.329.810.822	-	324.535.927.952
- Chia cổ tức (iii)	-	-	-	(339.697.297.800)	-	-	(339.697.297.800)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(404.199.161)	-	-	(404.199.161)
- Tăng khác	-	-	-	8.888.967.033	-	-	8.888.967.033
<b>Số cuối năm</b>	<u>6.980.521.310.000</u>	<u>3.538.404.717.000</u>	<u>10.994.494.000</u>	<u>86.173.614.006</u>	<u>194.787.127.675</u>	<u>(283.657.456.358)</u>	<u>10.527.223.806.323</u>

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Trong năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Vinpearl Nha Trang thông qua việc hoán đổi cổ phần của Công ty, qua đó, làm thặng dư vốn cổ phần của Công ty tăng thêm 3.117 tỷ VND (như được trình bày trên báo cáo tài chính riêng). Đồng thời, Công ty cũng ghi giảm khoản chênh lệch giữa giá phí hợp nhất với giá trị ghi sổ của tài sản thuần trong công ty này tại ngày mua vào tài khoản "Thặng dư vốn cổ phần" với giá trị là 3.117 tỷ VND trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- (ii) 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 thông qua hình thức hoán đổi cổ phần của Công ty cho cổ đông không kiểm soát tại các công ty con này. Sau giao dịch này, vốn cổ phần của Công ty đã tăng thêm 22 tỷ VND.

Đồng thời, 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 4.941 tỷ VND và 2.157 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 4.

- (iii) 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 một công ty con trong cùng Tập đoàn.



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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 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
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
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>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>(339.697.297.800)</b>	<b>(1.400.000.000.000)</b>

25.3 Cổ tức

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

25.4 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	698.052.131	201.753.062
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	698.052.131	201.753.062
Cổ phiếu phổ thông	590.211.719	201.753.062
Cổ phiếu ưu đãi	107.840.412	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	698.052.131	201.753.062
Cổ phiếu phổ thông	590.211.719	201.753.062
Cổ phiếu ưu đãi	107.840.412	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu phổ thông (năm 2016: 10.000 VND/cổ phiếu phổ thông) và 10.000 VND/cổ phiếu ưu đãi.

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

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>18.763.420.819.288</b>	<b>8.327.571.877.543</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>14.434.783.143.875</i>	<i>5.171.088.917.711</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.805.808.771.589</i>	<i>2.869.080.960.683</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển</i>	<i>495.751.318.226</i>	<i>227.919.932.403</i>
<i>Doanh thu từ các hoạt động khác</i>	<i>27.077.585.598</i>	<i>59.482.066.746</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(10.101.289.478)</b>	<b>(29.000.000.000)</b>
<i>Chiết khấu thương mại</i>	<i>(10.101.289.478)</i>	<i>-</i>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	<i>-</i>	<i>(29.000.000.000)</i>
	<hr/>	<hr/>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>18.753.319.529.810</b>	<b>8.298.571.877.543</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>14.434.783.143.875</i>	<i>5.142.088.917.711</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>3.795.707.482.111</i>	<i>2.869.080.960.683</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển</i>	<i>495.751.318.226</i>	<i>227.919.932.403</i>
<i>Doanh thu từ các hoạt động khác</i>	<i>27.077.585.598</i>	<i>59.482.066.746</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	<i>18.702.247.184.236</i>	<i>8.241.402.280.296</i>
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	<i>51.072.345.574</i>	<i>57.169.597.247</i>

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	343.456.864.927	586.371.377.737
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	31.908.863.723	105.296.883.627
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.314.086.534	1.830.339.035
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.622.190.111	2.609.043.287
	<hr/>	<hr/>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>384.302.005.295</b>	<b>696.107.643.686</b>

S11  
 C08  
 T1  
 T2  
 H N  
 H A  
 T E N

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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	8.457.671.670.749	2.279.118.369.551
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.850.559.748.336	2.794.212.241.588
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	2.176.535.807.521	1.122.769.255.098
Giá vốn từ các hoạt động khác	27.296.521.583	53.799.319.196
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.512.063.748.189</b>	<b>6.249.899.185.433</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, phát hành trái phiếu và lãi đặt cọc	354.100.871.406	593.426.206.504
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	85.605.550.000	638.623.841
Lỗ chênh lệch tỷ giá	58.847.045.863	3.722.776.112
Chi phí tài chính khác	7.066.520.904	6.921.015.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>505.619.988.173</b>	<b>604.708.622.289</b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	72.197.246.797	42.261.315.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.877.762.701.354	636.037.774.073
Chi phí bán hàng khác	32.602.838.832	33.476.121.866
	<b>1.982.562.786.983</b>	<b>711.775.211.691</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	364.065.602.445	214.038.793.866
Chi phí dịch vụ mua ngoài	518.517.542.755	308.929.795.835
Chi phí nguyên vật liệu	39.035.041.391	7.331.219.178
Chi phí khấu hao và hao mòn	49.595.160.047	28.975.464.844
Chi phí tài trợ	2.335.820.010	358.954.318.501
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	65.979.680.396	62.203.313.550
	<b>1.039.528.847.044</b>	<b>980.432.905.774</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.022.091.634.027</b>	<b>1.692.208.117.465</b>

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

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	65.981.845.889	492.606.503
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	28.784.900.770	37.797.944.470
Thu nhập từ hoàn nhập dự phòng	-	20.000.000.000
Các khoản thu nhập khác	26.912.004.795	26.958.816.386
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>121.678.751.454</b>	<b>85.249.367.359</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Lỗ từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	12.480.884.561	12.014.995.956
Chi phí phạt hợp đồng	88.055.774.082	2.450.671.894
Các khoản chi phí khác	27.083.039.065	5.870.233.686
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>127.619.697.708</b>	<b>20.335.901.536</b>
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN</b>	<b>(5.940.946.254)</b>	<b>64.913.465.823</b>

**31. 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	5.608.919.778.432	6.311.672.390.874
Chi phí nguyên vật liệu	1.007.240.646.479	665.853.312.883
Chi phí nhân công	925.371.778.210	823.437.794.853
Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	694.496.792.632	378.979.515.100
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.062.005.501.310	2.215.688.762.458
Chi phí quản lý và cho thuê biệt thự biển	1.827.458.788.203	1.185.204.577.256
Chi phí khác bằng tiền	237.657.638.702	472.784.548.671
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.363.150.923.968</b>	<b>12.053.620.902.095</b>

18/2  
00  
NH  
1/21

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con trong năm là 20% thu nhập 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 thu nhập chịu thuế (năm 2006) và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo đối với lợi nhuận chịu thuế từ các hoạt động không phải hoạt động bất động sản của 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. Cấu phần công viên giải trí Vinpearlland Nha Trang, theo Giấy Chứng nhận ưu đãi Đầu tư số 2498/UB cấp bởi Ủy ban Nhân dân Tỉnh Khánh Hòa, được miễn thuế TNDN 3 năm kể từ năm có thu nhập chịu thuế và được giảm 50% trong 7 năm tiếp theo đối với các hoạt động đăng ký trong Giấy phép Đầu tư;
- ▶ Chi nhánh Đà Nẵng áp dụng mức thuế suất là 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh cho hoạt động không phải hoạt động bất động sản và mức thuế suất hiện hành cho những năm tiếp theo;
- ▶ Chi nhánh Kiên Giang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu đối với các dự án đầu tư tại chi nhánh Kiên Giang, được miễn thuế thu nhập trong vòng 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế và giảm 50% cho 9 năm tiếp theo; và
- ▶ Đối với Công ty Du lịch Phú Quốc, theo thông tư số 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Nghị định số 218/2013/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 26 tháng 12 năm 2013, công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (2016) và được giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo cho hoạt động không phải hoạt động bất động sản.

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	714.893.056.701	487.266.227.149
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	13.870.759.279	(17.329.918.128)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>728.763.815.980</b>	<b>469.936.309.021</b>

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.053.299.743.932</b>	<b>515.301.617.879</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	210.659.948.786	103.060.323.576
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các công ty con	141.546.468	36.421.569
<b>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) chi phí thuế TNDN:</b>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại về chuyển lỗ tính thuế chưa ghi nhận	526.470.693.486	301.567.163.660
Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	7.721.094.906	(504.911.205)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	7.482.997.329	-
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	5.255.247.534	4.664.156.382
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	(1.165.354.993)	3.008.218.790
Tài trợ, từ thiện không theo quy định	-	20.035.982.978
Ảnh hưởng các giao dịch vốn trên báo cáo tài chính hợp nhất	(24.875.420.091)	44.239.971.465
Lỗ lũy kế được bù trừ với thu nhập chịu thuế năm nay	(2.926.937.445)	(6.171.018.194)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>728.763.815.980</b>	<b>469.936.309.021</b>

**32.2 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 và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con 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 năm trước như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	20.884.975.575	21.543.091.480	(658.115.905)	(658.115.905)
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	3.083.907.899	6.105.859.436	(3.021.951.537)	6.105.859.436
Chênh lệch tạm thời khác	8.806.150.121	7.972.334.310	833.815.811	3.993.667.310
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(38.450.458.375)	-	-	-
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	(28.910.501.520)	(35.642.634.910)	6.732.133.390	7.888.507.287
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản từ giao dịch sáp nhập nội bộ	(17.756.641.038)	-	(17.756.641.038)	-
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	(27.300.000.000)	(27.300.000.000)	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(79.642.567.338)</b>	<b>(27.321.349.684)</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(13.870.759.279)</b>	<b>17.329.918.128</b>
<b>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.775.033.595	35.621.285.226		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(112.417.600.933)	(62.942.634.910)		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(79.642.567.338)</b>	<b>(27.321.349.684)</b>		



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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
2013	2018	122.251.401.250	(13.742.304.383)	-	108.509.096.867
2014	2019	22.030.734.871	-	-	22.030.734.871
2015	2020	54.984.415.931	-	-	54.984.415.931
2016	2021	151.565.728.648	-	-	151.565.728.648
2017	2022	2.626.389.059.468	-	-	2.626.389.059.468
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.977.221.340.168</b>	<b>(13.742.304.383)</b>	<b>-</b>	<b>2.963.479.035.785</b>

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ thuế nêu trên do không thể ước tính được chắc chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai tại thời điểm này.

D. V. H. H. C. K. H. C.



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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	3.225.387.747.963	5.312.203.146.457
		Thu tiền gốc vay	3.485.590.894.420	10.383.319.882.969
		Đi vay	272.084.937.635	4.577.127.381.518
		Thanh toán gốc vay	705.784.937.635	3.726.633.233.848
		Nhận chuyển nhượng dự án bất động sản	525.578.971.918	-
		Thu hộ phải trả	353.203.111.721	228.025.308.913
		Chi hộ phải thu	184.368.339.834	146.518.282.325
		Phải trả phí quản lý	142.441.359.603	291.490.391.183
		Lãi vay phải trả	64.779.936.625	114.737.930.056
		Thu hộ phải trả	23.879.096.185	-
		Lãi vay đã thu	23.254.899.243	150.643.017.278
Công ty Cổ phần Vinhomes <sup>1</sup>	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	680.000.000.000	-
		Thu tiền gốc vay	680.000.000.000	-
		Lãi vay phải thu	7.593.582.177	-
		Lãi vay đã thu	7.593.582.177	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát ("Công ty Tân Liên Phát")	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	3.770.000.000.000	560.000.000.000
		Thu tiền gốc vay	3.614.536.828.640	-
		Lãi vay phải thu	6.126.388.889	53.677.716.678
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom ("Công ty Xây dựng Vincom")	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác đầu tư	36.661.990.088	-

<sup>1</sup> Tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	960.000.000.000	-
		Thu tiền gốc vay	960.000.000.000	-
		Lãi vay phải thu	5.444.444.444	-
		Lãi vay đã thu	5.444.444.444	-
Công ty VinpearlLand	Công ty cùng Tập đoàn (đến ngày 11 tháng 9 năm 2017)	Thu hồi gốc vay	43.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa phải trả	1.165.077.126.509	1.033.504.965.956
		Mua máy móc thiết bị	22.097.806.138	1.519.444.443

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

Công ty và các công ty con bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Công ty và các công ty con 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, tạm ứng tại 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 và các công ty con 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 và các công ty con (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 các bên liên quan và thị trường mà các bên liên quan đó hoạt động.

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

**33. 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	Cung cấp dịch vụ khách sạn	17.738.042.418	3.323.125.787
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom ("Công ty Vincom Service")	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ khách sạn	8.805.489.013	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ khách sạn	8.286.837.654	383.345.000
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ khách sạn	3.847.074.039	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ khách sạn	2.489.591.916	22.107.575
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ khách sạn	19.365.307.754	12.246.020.394
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>60.532.342.794</b>	<b>15.974.598.756</b>

**Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2)**

			<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	Trả trước tiền mua hàng hóa	35.428.289.609	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	-	8.688.129.978
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng hóa	966.955.262	1.288.332.968
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>36.395.244.871</b>	<b>9.976.462.946</b>

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

**33. 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 về cho vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 8)**

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	-	2.110.000.000.000
Công ty Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	-	1.970.965.222.222
Công ty Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	-	422.000.000.000
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	-	347.203.146.458
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>-</b>	<b>4.850.168.368.680</b>

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>Tài sản thế chấp</i>
				<i>Ngày đáo hạn</i>
				12 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi trả sau cùng gốc, đáo hạn vào tháng 3 năm 2017
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty cùng Tập đoàn	2.110.000.000.000	7%	Không có
Công ty Tân Liên Phát	Công ty cùng Tập đoàn	1.970.965.222.222	7%	Không có
Công ty Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	422.000.000.000	7%	Không có
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	347.203.146.458	7%	Không có
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.850.168.368.680</b>		

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

**33. 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)**

<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 quản lý dòng tiền tập trung	454.469.570.872	127.154.680.532
		Lãi vay phải thu	27.364.979.689	11.991.435.290
		Chi hộ phải thu	1.650.193.000	118.265.988.793
Công ty Cổ phần Vinhomes Công ty Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	148.701.749.999	49.151.666.666
	Công ty cùng Tập đoàn	Thu tiền chi hộ	-	901.146.218.213
Công ty Tân Liên Phát Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	2.984.138.885
	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	-	56.197.777.777
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Thu tiền chi hộ	-	6.983.702.572
		Phải thu khác	3.907.793.773	6.131.649.569
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>636.094.287.333</b>	<b>1.280.007.258.297</b>

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

**33. 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 19.1)**

				<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>	
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả tiền mua hàng hóa	921.585.458.077	225.650.415.827	
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Phải trả phí quản lý	258.527.762.597	-	
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả phí tư vấn, quản lý giám sát xây dựng	74.035.137.296	37.902.370.103	
		Phải trả dịch vụ tư vấn xây dựng	48.657.112.798	6.241.706.155	
		Phải trả sử dụng dịch vụ khác	-	2.560.351.565	
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả dịch vụ bảo vệ	13.106.462.853	-	
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí xây dựng phải trả	46.637.294.696	10.090.402.285	
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả tiền mua hàng hóa	-	30.413.447.949	
Công ty Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả tiền vé khu vui chơi giải trí Vinpearlland	-	6.413.475.501	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ gỗ Trường Thành	Công ty cùng Tập đoàn (đến ngày 31 tháng 3 năm 2017)	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	4.361.584.698	
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả sử dụng dịch vụ khác	68.595.707.399	13.808.262.330	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.431.144.935.716</b>	<b>337.442.016.413</b>	

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

**33. 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 19.2)**

<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 Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước dịch vụ khách sạn	-	2.077.643.189
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Trả trước ngắn hạn khác	4.501.851.879	7.539.500
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>4.501.851.879</b>	<b>2.085.182.689</b>

**Chi phí phải trả ngắn hạn với các bên liên quan (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 lãi vay	212.838.536.009	131.519.186.112
Công ty Vincommerce	Công ty cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí mua hàng hóa, nguyên vật liệu xây dựng	43.997.921.777	-
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty cùng Tập đoàn	Trích trước chi phí xây dựng	12.175.771.432	-
Quý Thiện tâm	Đơn vị cùng Tập đoàn	Hỗ trợ kinh phí hoạt động	-	100.000.000.000
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí phải trả khác	6.484.220.745	7.901.539.837
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>275.496.449.963</b>	<b>239.420.725.949</b>



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

**33. 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 23)**

<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	Thu hộ phải trả	82.026.282.499	228.025.308.913
		Phải trả khác	6.274.832.570	587.440.467
Công ty Cổ phần Vincom Retail	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc hợp tác đầu tư	86.000.000.000	-
Công ty Vinpearlland	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu hộ chi hộ	-	13.469.381.200
Công ty Vincom Service	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả từ thu hộ chi hộ	-	4.834.918.775
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Phải trả khác	1.209.928.938	18.537.508.940
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>175.511.044.007</b>	<b>265.454.558.295</b>

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	2.881.684.857	2.955.937.019
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.881.684.857</b>	<b>2.955.937.019</b>



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

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	320.206.117.130	(9.615.761.325)
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(404.199.161)	-
Điều chỉnh cổ tức ưu đãi	(20.474.905.621)	-
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	299.327.012.348	(9.615.761.325)
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>299.327.012.348</b>	<b>(9.615.761.325)</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	358.121.262	382.602.571
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>358.121.262</b>	<b>382.602.571</b>
<b>Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>836</b>	<b>(25)</b>
<b>Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>836</b>	<b>(25)</b>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

08/1  
 08  
 NSP  
 VIỆ  
 CHI  
 H  
 K

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

**35. 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 Tây Tăng Long	300.000.000.000	147.000.000.000	49	147.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>147.000.000.000</b>		<b>147.000.000.000</b>

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

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 ước tính là 1.517 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016 ước tính là 4.302 tỷ VND).

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

Công ty, là bên đi thuê, có các cam kết về thuê đất và thuê môi trường rừng. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	14.487.761.202	8.049.170.235
Trên 1 đến 5 năm	60.248.007.544	58.131.210.514
Trên 5 năm	868.577.211.154	887.767.915.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>943.312.979.900</b>	<b>953.948.296.477</b>

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty và các công ty con là bên cho thuê**

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.945.789.880	-
Trên 1 đến 5 năm	21.744.845.802	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.690.635.682</b>	<b>-</b>

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

**35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

**Các cam kết khác**

*Các cam kết liên quan đến chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển*

Công ty và các công ty con đã cung cấp các dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển cho khách hàng mua biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con. Theo đó, trong vòng 10 năm đầu tiên kể từ ngày biệt thự được bàn giao, khách hàng sẽ được được chủ đầu tư 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 và các công ty con đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ và biệt thự tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con 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 tại các dự án này. 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 và các công ty con 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.

*Cam kết chuyển giao dự án Cảng Hành khách Quốc tế Phú Quốc*

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

*Cam kết theo hợp đồng đặt cọc của Công ty và các công ty con cho một đối tác doanh nghiệp*

Theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 10 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty và các công ty con và một đối tác doanh nghiệp, Công ty và các công ty con cam kết bán lại một dự án bất động sản tiềm năng từ đối tác doanh nghiệp này với tổng giá phí là 722 tỷ VND. Hợp đồng sẽ được thực hiện khi các điều kiện tiên quyết liên quan tới các thủ tục pháp lý của dự án được hoàn tất như được nêu ra trong hợp đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng là 649,8 tỷ VND.

*Cam kết theo hợp đồng đặt cọc của Công ty và các công ty con với Công ty Vincom Retail Miền Nam.*

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 2 tháng 10 năm 2017 giữa Công ty và các công ty con với Công ty Vincom Retail Miền Nam, Công ty và các công ty con cam kết thực hiện các dự án với tổng giá trị là 386 tỷ VND. Toàn bộ khoản đặt cọc và lãi liên quan đến khoản đặt cọc này sẽ được Công ty Vincom Retail Miền Nam trả cho Công ty và các công ty con khi dự án hoàn thành. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản cam kết còn lại theo hợp đồng là 257 tỷ VND.

2/1  
4  
40  
41  
31  
1.1

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

- ▶ Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Công ty và các công ty con cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác, bao gồm khoản đầu tư vào công ty liên kết;
- ▶ Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan: bao gồm cung cấp dịch vụ cho nhà hàng, khách sạn và các dịch vụ liên quan tại các khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Công ty và các công ty con; và
- ▶ Các hoạt động kinh doanh khác: bao gồm dịch vụ cảng biển, cho thuê bất động sản đầu tư, doanh thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư và các dịch vụ khác.

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

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

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý do tất cả các hoạt động kinh doanh chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN  
VİNPEARL  
HÀ NỘI

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>Tổng cộng theo bộ phận</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>						
Doanh thu cho bên thứ ba	14.434.783.143.875	4.291.458.800.337	27.077.585.598	18.753.319.529.810	-	18.753.319.529.810
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>14.434.783.143.875</b>	<b>4.291.458.800.337</b>	<b>27.077.585.598</b>	<b>18.753.319.529.810</b>	<b>-</b>	<b>18.753.319.529.810</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	695.656.799.466	12.786.814.806	708.443.614.272	-	708.443.614.272
Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.309.604.289	(41.114.466.432)	1.199.387.613	(38.605.474.530)	-	(38.605.474.530)
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (1)</b>	<b>4.156.311.652.840</b>	<b>(2.964.878.017.126)</b>	<b>(8.539.142.640)</b>	<b>1.182.894.493.074</b>	<b>(129.594.749.142)</b>	<b>1.053.299.743.932</b>
<b>Tài sản</b>						
Đầu tư vào công ty liên kết	6.332.524.362	2.388.285.533.568	-	2.394.618.057.930	-	2.394.618.057.930
Chi phí vốn tăng trong năm	408.052.844.317	3.381.057.858.927	113.855.708.280	3.902.966.411.524	-	3.902.966.411.524
<b>Tổng tài sản (2)</b>	<b>5.614.977.927.580</b>	<b>23.333.794.097.220</b>	<b>885.740.397.998</b>	<b>29.834.512.422.798</b>	<b>6.335.167.200.371</b>	<b>36.169.679.623.169</b>
<b>Tổng nợ phải trả (3)</b>	<b>9.180.301.104.000</b>	<b>10.511.352.241.932</b>	<b>52.586.560.827</b>	<b>19.744.239.906.759</b>	<b>5.898.215.910.087</b>	<b>25.642.455.816.846</b>

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	<i>Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan</i>	<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>Tổng cộng theo bộ phận</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Doanh thu thuần</b>						
Doanh thu cho bên thứ ba	5.142.088.917.711	3.097.000.893.086	59.482.066.746	8.298.571.877.543	-	8.298.571.877.543
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>5.142.088.917.711</b>	<b>3.097.000.893.086</b>	<b>59.482.066.746</b>	<b>8.298.571.877.543</b>	<b>-</b>	<b>8.298.571.877.543</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>						
Chi phí khấu hao (bao gồm lợi thế thương mại)	-	378.979.515.100	-	378.979.515.100	-	378.979.515.100
Phân lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	3.379.350.329	-	(854.794.315)	2.524.556.014	-	2.524.556.014
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận (1)</b>	<b>2.238.051.774.902</b>	<b>(1.524.936.278.977)</b>	<b>4.827.953.235</b>	<b>717.943.449.160</b>	<b>(202.641.831.281)</b>	<b>515.301.617.879</b>
<b>Tài sản</b>						
Đầu tư vào công ty liên kết	5.022.920.073	524.400.000.000	78.341.987.105	607.764.907.178	-	607.764.907.178
Chi phí vốn tăng trong năm	196.887.122.538	1.717.784.438.415	250.656.820.016	2.165.328.380.969	-	2.165.328.380.969
<b>Tổng tài sản (2)</b>	<b>8.902.466.061.498</b>	<b>11.446.086.016.396</b>	<b>361.371.738.596</b>	<b>20.709.923.816.490</b>	<b>8.850.314.919.178</b>	<b>29.560.238.735.668</b>
<b>Tổng nợ phải trả (3)</b>	<b>15.493.859.922.135</b>	<b>5.095.095.701.000</b>	<b>-</b>	<b>20.588.955.623.135</b>	<b>5.837.595.242.429</b>	<b>26.426.550.865.564</b>

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Điều chỉnh và loại trừ**

Thu nhập và chi phí tài chính, chi phí tài trợ, thu nhập và chi phí hoạt động khác, lãi và lỗ đánh giá lại giá trị tài sản/nợ phải trả không được phân bổ cho từng bộ phận như các công cụ cơ sở được quản lý theo nhóm. Các nghĩa vụ thuế và một số tài sản/nợ phải trả tài chính và phí tài chính không được phân bổ cho các phân đoạn này vì chúng cũng được quản lý theo nhóm.

1. Lợi nhuận của từng bộ phận không bao gồm những khoản mục sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu hoạt động tài chính	384.302.005.295	696.107.643.686
Chi phí tài trợ	(2.335.820.010)	(358.954.318.501)
Chi phí tài chính	(505.619.988.173)	(604.708.622.289)
Thu nhập khác	121.678.751.454	85.249.367.359
Chi phí khác	(127.619.697.708)	(20.335.901.536)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(129.594.749.142)</b>	<b>(202.641.831.281)</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.925.824.481.620	1.813.902.878.751
Chứng khoán kinh doanh	2.442.469.380.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	99.675.958.191	4.060.572.758
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	6.150.168.368.680
Phải thu ngắn hạn khác	710.060.965.226	462.763.732.123
Thuế GTGT được khấu trừ	519.486.214.655	227.233.129.416
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	197.465.963.499	11.924.592.058
Phải thu về cho vay dài hạn	265.768.843.419	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	141.640.360.166	144.640.360.166
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.775.033.595	35.621.285.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.335.167.200.371</b>	<b>8.850.314.919.178</b>

0006  
 RN  
 V  
 CI  
 2017

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

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

**Điều chỉnh và loại trừ (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	50.409.584.972	314.293.763.627
Chi phí phải trả ngắn hạn	117.435.225.688	149.457.071.029
Phải trả ngắn hạn khác	1.498.743.520.477	1.823.692.485.867
Vay ngắn hạn	3.517.609.978.017	555.100.000.000
Vay dài hạn	601.600.000.000	2.932.109.286.996
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	112.417.600.933	62.942.634.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.898.215.910.087</u></b>	<b><u>5.837.595.242.429</u></b>

**37. CHI TIẾT BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b> Cản trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	-	1.150.000.000.000
<b>Mã số 02. Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)</b>		
Khấu hao và hao mòn	668.220.554.963	355.658.733.192
Phân bổ lợi thế thương mại	26.276.237.669	23.320.781.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>694.496.792.632</u></b>	<b><u>378.979.515.100</u></b>
<b>Mã số 05. Lãi từ hoạt động đầu tư</b> (Lãi)lỗ thuần từ thanh lý tài sản cố định (Thuyết minh số 30)	(53.500.961.328)	11.522.389.453
Lãi/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư vào các đơn vị khác	54.544.186.277	(104.635.372.643)
Phản lỗ/(lãi) từ công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	38.605.474.530	(2.524.556.013)
Thu nhập lãi vay và cổ tức (Thuyết minh số 26.2)	(343.456.864.927)	(586.371.377.737)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(303.808.165.448)</u></b>	<b><u>(682.008.916.940)</u></b>

11/01  
 CÔNG  
 TY  
 CỔ PHẦN  
 VINPEARL  
 KIỂM



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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Mã số 23. Tiền chi cho vay</b>		
Tiền chi cho hoạt động cho vay	(10.691.887.747.963)	(15.872.203.146.458)
Tiền gửi có kỳ hạn	(97.561.207.655)	(4.006.739.425)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(10.789.448.955.618)</b>	<b>(15.876.209.885.883)</b>
<b>Mã số 24. Tiền thu hồi cho vay</b>		
Tiền thu từ hoạt động cho vay	15.891.556.116.643	14.301.053.972.838
Rút tiền gửi có kỳ hạn	9.835.651.545	1.456.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.901.391.768.188</b>	<b>15.757.153.972.838</b>
<b>Mã số 25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền chi mua công ty con mới (trừ đi số dư tiền của công ty con tại ngày mua)	(298.324.789.548)	(17.660.741.723)
Tiền chi mua cổ phần/góp vốn vào các đơn vị khác	(1.905.000.000.000)	(3.422.160.002.319)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(2.203.324.789.548)</b>	<b>(3.439.820.744.042)</b>
<b>Mã số 26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào công ty con, sau khi trừ số dư tiền tại công ty con	(74.954.116)	1.215.817.800.000
Tiền thu do nhượng bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác	3.256.864.310.000	747.207.053.017
Tiền thu do nhận đặt cọc để chuyển nhượng các khoản đầu tư vào công ty con	220.000.000.000	-
Nhận đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	158.200.000.000	-
Thu hồi tiền đặt cọc cho mục đích đầu tư vào các dự án bất động sản	31.576.587.779	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.666.565.943.663</b>	<b>1.963.024.853.017</b>
<b>Mã số 31. Tiền thu nhận góp vốn của chủ sở hữu</b>		
Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát	7.000.000.000	284.466.390.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.000.000.000</b>	<b>284.466.390.000</b>
<b>Mã số 36. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu</b>		
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	(624.623.033.476)	(1.710.110.783.337)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(624.623.033.476)</b>	<b>(1.710.110.783.337)</b>

NH  
 : TY  
 H  
 Y  
 NAI  
 HAT  
 NỘI  
 1-1

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

**38. 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 Tây Tăng Long. Cùng ngày, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong công ty này cho Công ty Cổ phần Vinhomes. Theo đó, Công ty Tây Tăng Long không còn là công ty liên kết của Công ty.

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 góp của Công ty để thành lập hai công ty mới là Công ty Cổ phần Vinpearl Lăng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn.

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.

Vào ngày 12 tháng 4 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 03A/2018/NQ-HĐQT-Vinpearl về việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp cho mục đích thực hiện dự án đầu tư và tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty. Vốn giải ngân dự kiến từ trái phiếu cho các dự án đầu tư từ trái phiếu là 11.586 tỷ VND cho các dự án của Công ty và các dự án đầu tư hợp tác với đối tác khác.

Vào ngày 30 tháng 5 năm 2018, theo Nghị quyết số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINPEARL JSC Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua việc nhận sáp nhập Công ty Hòn Tre, một công ty con của Công ty. Sau đó, vào ngày 5 tháng 6 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 46 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên mức 6.685.521.310.000 VND.

Vào ngày 11 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong công ty Vincommerce cho Tập đoàn Vingroup - Công ty CP, công ty mẹ, với tổng giá phí chuyển nhượng là 198,8 tỷ VND.

Vào ngày 14 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Hòn Một cho một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 220 tỷ VND. Theo đó, Công ty Hòn Một không còn là công ty con của Công ty.

Vào ngày 23 tháng 6 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 07/2018/NQ-HĐQT-VPL JSC về việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 1.700 tỷ VND có kỳ hạn 30 tháng và Nghị quyết số 08/2018/NQ-HĐQT-VPL JSC về việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 2.800 tỷ VND có kỳ hạn 36 tháng. Các trái phiếu này đã được phát hành vào ngày 29 tháng 6 năm 2018 và được đảm bảo bằng các tài sản của Công ty và các công ty con.

Vào ngày 11 tháng 7 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 10/2018/NQ-HĐQT-VPL JSC về việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 1.500 tỷ VND có kỳ hạn 24 tháng và Nghị quyết số 11/2018/NQ-HĐQT-VPL JSC về việc phát hành trái phiếu với tổng mệnh giá 1.500 tỷ VND có kỳ hạn 30 tháng. Các trái phiếu này đã được phát hành vào ngày 31 tháng 7 năm 2018 và không có tài sản đảm bảo.

Vào ngày 13 tháng 9 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua nghị quyết số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC về việc tăng vốn điều lệ Công ty lên 7.500 tỷ VND. Công ty đã hoàn tất việc thay đổi Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 47 về việc điều chỉnh vốn điều lệ vào ngày 14 tháng 9 năm 2017.

01-C  
 UN  
 M  
 IH  
 P.H

