

14
KPMG



SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 01 tháng 04 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vinpearl

**Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**



Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vinpearl
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký
Doanh nghiệp số

4200456848

ngày 26 tháng 7 năm 2006

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

Hội đồng Quản trị

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

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 80 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty và các công ty con sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Võ Thị Phương Thảo
Tổng Giám đốc

Tỉnh Khánh Hòa, ngày 20 tháng 3 năm 2019

12C
IG
EV
M
EM

pk



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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 80.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80



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 Cổ phần Vinpearl tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 25 tháng 9 năm 2018.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-02-00086-19-2



Trần Anh Quân
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0306-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

Đoàn Thanh Toàn
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 3073-2019-007-1

11/11/19

Công ty Cổ phần Vinpearl
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		13.428.794.584.027	13.357.209.845.837
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	1.804.828.931.395	1.925.824.481.620
Tiền	111		663.102.085.891	1.586.931.262.598
Các khoản tương đương tiền	112		1.141.726.845.504	338.893.219.022
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.630.893.985.398	2.542.145.338.191
Chứng khoán kinh doanh	121	7(a)	2.442.469.380.000	2.442.469.380.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7(b)	188.424.605.398	99.675.958.191
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.455.779.611.354	3.041.832.917.968
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	916.850.448.692	1.034.134.565.435
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	569.495.660.833	1.225.240.082.419
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	5.105.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	869.930.201.556	784.280.640.941
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.743.126.390)	(1.822.370.827)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		246.426.663	-
Hàng tồn kho	140	12	901.808.994.731	3.652.185.541.007
Hàng tồn kho	141		901.808.994.731	3.652.185.541.007
Tài sản ngắn hạn khác	150		635.483.061.149	2.195.221.567.051
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17(a)	309.033.791.168	1.478.231.738.897
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		322.928.102.008	519.486.214.655
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22(a)	3.521.167.973	197.465.963.499
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	37.650.000

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		28.122.543.484.740	22.812.469.777.332
Các khoản phải thu dài hạn	210		6.550.285.744	269.673.251.283
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	-	265.768.843.419
Phải thu dài hạn khác	216		6.550.285.744	3.904.407.864
Tài sản cố định	220		15.418.165.144.991	13.128.440.463.025
Tài sản cố định hữu hình	221	13	15.086.734.852.209	12.729.101.222.248
Nguyên giá	222		18.233.131.059.053	15.165.036.110.013
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.146.396.206.844)	(2.435.934.887.765)
Tài sản cố định vô hình	227	14	331.430.292.782	399.339.240.777
Nguyên giá	228		426.543.488.647	464.908.089.811
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(95.113.195.865)	(65.568.849.034)
Bất động sản đầu tư	230	15	1.231.529.422.093	559.888.245.648
Nguyên giá	231		1.414.283.475.034	572.278.312.769
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(182.754.052.941)	(12.390.067.121)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.993.545.577.486	5.424.026.087.917
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.993.545.577.486	5.424.026.087.917
Đầu tư tài chính dài hạn	250		8.075.180.909.909	2.550.247.620.484
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	7(c)	1.777.769.411.973	2.394.618.057.930
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(c)	6.267.411.497.936	155.629.562.554
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(b)	30.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		1.397.572.144.517	880.194.108.975
Chi phí trả trước dài hạn	261	17(b)	1.140.678.871.494	576.541.130.660
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	29.250.410.794	32.775.033.595
Lợi thế thương mại	269	19	227.642.862.229	270.877.944.720
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		41.551.338.068.767	36.169.679.623.169

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

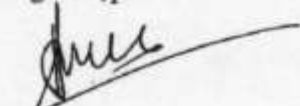
Mẫu B 01 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		30.497.625.564.698	25.642.455.816.846
Nợ ngắn hạn	310		8.240.133.745.882	18.422.328.249.592
Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	1.655.764.057.432	2.798.053.399.285
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	937.678.559.082	4.079.356.076.277
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22(b)	179.762.487.618	50.409.584.972
Phải trả người lao động	314		1.332.391.178	96.159.350.793
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	2.243.035.771.066	2.960.434.486.612
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24(a)	680.681.505.067	803.779.426.434
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	2.489.439.803.375	4.115.382.190.139
Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn	320	26(a)	50.000.000.000	3.517.609.978.017
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.439.171.064	1.143.757.063
Nợ dài hạn	330		22.257.491.818.816	7.220.127.567.254
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24(b)	3.413.257.868.369	5.505.545.963.361
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	636.582.917.069	1.000.564.002.960
Vay và trái phiếu phát hành dài hạn	338	26(b)	18.140.485.145.234	601.600.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	18	62.170.499.922	112.417.600.933
Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.995.388.222	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		11.053.712.504.069	10.527.223.806.323
Vốn chủ sở hữu	410	27	11.053.712.504.069	10.527.223.806.323
Vốn cổ phần	411	28	7.500.000.000.000	6.980.521.310.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.421.595.880.000	5.902.117.190.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		1.078.404.120.000	1.078.404.120.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		3.538.404.717.000	3.538.404.717.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		10.994.494.000	10.994.494.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(218.350.320.976)	(283.657.456.358)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		116.088.831.498	86.173.614.006
- LNST chưa phân phối (lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a		83.549.575.068	(516.816.371.160)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		32.539.256.430	602.989.985.166
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		106.574.782.547	194.787.127.675
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		41.551.338.068.767	36.169.679.623.169

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Thào
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	15.231.510.880.391	18.763.420.819.288
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	46.036.927.858	10.101.289.478
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	31	15.185.473.952.533	18.753.319.529.810
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	13.121.097.364.181	14.512.063.748.189
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		2.064.376.588.352	4.241.255.781.621
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	3.068.924.633.833	384.302.005.295
Chi phí tài chính	22	34	1.156.869.842.962	505.619.988.173
<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23		966.826.120.924	354.100.871.406
Phần lỗ trong công ty liên kết	24		(610.516.121.595)	(38.605.474.530)
Chi phí bán hàng	25	35	715.822.335.779	1.982.562.786.983
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	2.135.012.692.099	1.039.528.847.044
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		515.080.229.750	1.059.240.690.186
Thu nhập khác	31	37	235.382.076.390	121.678.751.454
Chi phí khác	32	38	108.560.608.734	127.619.697.708
Kết quả của hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		126.821.467.656	(5.940.946.254)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		641.901.697.406	1.053.299.743.932
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	320.878.196.521	714.893.056.701
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	40	(45.175.336.751)	13.870.759.279
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang tiếp theo)	60		366.198.837.636	324.535.927.952

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

1204
 JG
 IEM
 PM
 IEM

R


Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

Mẫu B 02 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang từ trang trước)	60		366.198.837.636	324.535.927.952
Phân bổ cho:				
Cổ đông của Công ty	61		366.017.494.556	320.206.117.130
Cổ đông không kiểm soát	62		181.343.080	4.329.810.822
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	44	836

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:


 Nguyễn Thanh Tùng
 Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:


 Nguyễn Thị Thanh Bình
 Kế toán Trưởng



 Trương Thảo
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		641.901.697.406	1.053.299.743.932
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		1.546.713.384.250	694.496.792.632
Các khoản dự phòng	03		8.916.143.785	750.178.646
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		126.203.408.886	41.285.265.295
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(2.555.032.056.128)	(303.808.165.448)
Chi phí đi vay	06		966.826.120.924	354.100.871.406
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		735.528.699.123	1.840.124.686.463
Biến động các khoản phải thu	09		300.164.914.116	(322.344.821.826)
Biến động hàng tồn kho	10		2.672.036.153.587	2.320.860.001.633
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(4.218.026.394.087)	(1.988.397.072.176)
Biến động chi phí trả trước	12		214.619.124.249	(251.275.767.495)
			(295.677.503.012)	1.598.967.026.599
Chi phí đi vay đã trả	14		(1.044.356.151.008)	(128.833.550.848)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(68.517.627.495)	(1.256.306.974.805)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.453.213.054)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.411.004.494.569)	213.826.500.946

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

ANH * KỶ

Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vinpearl
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(6.002.328.629.526)	(4.568.206.098.038)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		967.492.363.274	179.732.870.506
Tiền chi cho vay	23		(19.565.456.948.450)	(10.789.448.955.618)
Tiền thu hồi cho vay	24		13.051.229.736.967	15.901.391.768.188
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(6.411.229.488.901)	(2.203.324.789.548)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		4.405.424.518.189	3.666.565.943.663
Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	27		331.069.632.654	308.957.915.836
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(13.223.798.815.793)	2.495.668.654.989
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		971.778.690.000	7.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		26.443.658.850.573	1.533.303.870.431
Tiền trả nợ gốc vay	34		(12.557.812.933.852)	(3.513.254.390.021)
Tiền trả cổ tức	36		(350.675.900.360)	(624.623.033.476)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.506.948.706.361	(2.597.573.553.066)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(127.854.604.001)	111.921.602.869
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		1.925.824.481.620	1.813.902.878.751
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.859.053.776	-
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	5	1.804.828.931.395	1.925.824.481.620

Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:



Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:



Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng



Võ Văn Dương Thảo
Tổng Giám đốc

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



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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

1. Đơn vị báo cáo**(a) Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Vinpearl (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con và các lợi ích của Công ty trong công ty liên kết.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 3 công ty con và 1 công ty liên kết (1/1/2018: 5 công ty con và 2 công ty liên kết). Chi tiết thông tin của các công ty con và công ty liên kết được trình bày như sau:

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ % lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2018	1/1/2018
Công ty con				
Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Số 14 Thụy Khuê, Phường Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	70,00%	70,00%
Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang (i)	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi	Số 5 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	91,94%	85,55%

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tên công ty	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ % lợi ích và quyền biểu quyết	
			31/12/2018	1/1/2018
Công ty con				
Công ty Cổ phần VINDFS (ii)	Kinh doanh bán hàng miễn thuế	Ô CC-1 (phân khu KT – A), Khu đô thị biển An Viên, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	80,00%	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một (iii)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Đảo Hòn Tre, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	-	83,63%
Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh (iii)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Số 16 Mạc Đĩnh Chi, Phường Phước Tiến, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	-	90,00%
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre (iv)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Số 42/2 Đồng Nai, Phường Phước Hải, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	-	90,00%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	30%	30%
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Số 72, Đường Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	-	49%

- (i) Trong năm, Công ty đã mua thêm 1.567.809 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang với giá trị là 18,970 tỷ VND, qua đó nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang lên 91,94%.
- (ii) Đây là công ty con thành lập mới trong năm.
- (iii) Đây là các công ty con đã được thanh lý trong năm.
- (iv) Ngày 30 tháng 5 năm 2018, Công ty đã nhận sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre. Theo đó, Công ty đã phát hành thêm cổ phần phổ thông tương ứng giá trị mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ phần vốn góp của các thành viên khác trong Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre với giá trị là 5 tỷ VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty và các công ty con có 21.420 nhân viên (1/1/2018: 8.524 nhân viên).

Handwritten signature

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

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

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty. Báo cáo tài chính của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát ("NCT") được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Công ty và các công ty con trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty và các công ty con dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các câu phần vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó (nếu có) được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty và các công ty con vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

(iv) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các giao dịch và số dư trong nội bộ Công ty và các công ty con và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty tại công ty liên kết.

(vi) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

Mua tài sản

Tại thời điểm mua, Công ty sẽ xác định liệu 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. Cụ thể hơn, Công ty sẽ cân nhắc mức độ các quy trình quan trọng được mua theo hướng dẫn trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh.

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 được mua, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh liên quan đến các đơn vị dưới sự kiểm soát chung được hạch toán như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi giao dịch mua giá rẻ từ việc hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh các kết quả của các tổ chức được hợp nhất kể từ ngày hợp nhất kinh doanh;
- Bất kỳ chênh lệch nào giữa giá mua và tài sản thuần của "bên bị mua" được ghi nhận vào "Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu".

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(c) **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

(d) **Các khoản đầu tư**

(i) **Chứng khoán kinh doanh**

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

(ii) **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty hoặc công ty con dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(iii) **Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

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

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

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

100
C
ACH
K
12

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(f) Hàng tồn kho

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

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

(ii) Hàng tồn kho khác

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

Đối với hàng tồn kho thuộc bộ phận kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch và các dịch vụ liên quan, Công ty 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.

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

Handwritten signature or mark.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

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

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

W-11 01/05/2018

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Chi phí đất trả trước

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

(ii) Chi phí sửa chữa lớn

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

(iii) Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(l) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Công ty trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng không quá 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Tổng Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và không được khấu hao.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(m) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(n) Dự phòng

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

(i) Chi phí bảo hành

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

(ii) Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

(o) Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(p) Vốn cổ phần

(i) Cổ phiếu phổ thông

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

(ii) Thặng dư vốn cổ phần

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

(iii) Cổ phiếu ưu đãi

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

(q) Thuế

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

(ii) Doanh thu cho thuê

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

(iii) Doanh thu bán hàng

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

(iv) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(v) Doanh thu thẻ golf

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

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

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

(vii) Thu nhập từ tiền lãi

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

(viii) Thu nhập từ cổ tức

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

11/51
CỔ PHẦN
1/21

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí đi vay

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

(u) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản trên cổ phiếu cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Tại ngày báo cáo, Công ty không có các cổ phiếu tiềm năng, do vậy yêu cầu trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

(v) Báo cáo 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 chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty và các công ty con là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Công ty và các công ty con không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng, hiện tại Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý duy nhất đó là trong lãnh thổ Việt Nam.

(w) Các bên liên quan

Các bên được xem là bên liên quan của Công ty và các công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hay gây ảnh hưởng đáng kể đến bên kia trong việc đưa 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 cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được xem là liên quan.

11 | 11

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

4. Các giao dịch tách chi nhánh và thanh lý công ty con trong năm

(a) Tách Chi nhánh Vinpearl Làng Vân

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

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

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

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

(b) Tách Chi nhánh Vinpearl Quy Nhơn

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

(c) Chuyển nhượng công ty con và thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư

Trong năm, Công ty có các giao dịch chuyển nhượng các công ty con như sau:

- Ngày 14 tháng 6 năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 83,63% sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một cho một đối tác cá nhân.
- Ngày 5 tháng 12 năm 2018, Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 90% sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh cho Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một.

Ngoài ra, trong các năm trước, Công ty có ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc để thực hiện một số dự án tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận, không thành lập pháp nhân mới. Dựa trên các điều khoản của hợp đồng, hoạt động hợp tác đầu tư này được xác định là chịu sự kiểm soát 100% của Công ty và Công ty đã thực hiện hợp nhất toàn bộ số liệu phát sinh liên quan đến hoạt động hợp tác đầu tư này trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Ngày 31 tháng 7 năm 2018, Công ty đã ký biên bản thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư này với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

Handwritten signature

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
QUY NHƠN

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Chi tiết báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một, Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh và hoạt động hợp tác đầu tư tại ngày thanh lý như sau:

	Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một VND	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh VND	Hoạt động hợp tác đầu tư VND
<i>Giá trị ghi sổ tại ngày thanh lý:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	408.138.242	2.163.714.275	143.467.829.294
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	6.247.407.695
Các khoản phải thu ngắn hạn	38.184.086.420	1.621.401.089.252	557.410.794.929
Hàng tồn kho	-	-	78.340.392.689
Tài sản ngắn hạn khác	62.491.200	1.084.513.367	123.344.474.322
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	583.050.000
Tài sản cố định hữu hình	4.846.201.679	-	3.439.107.836.035
Tài sản cố định vô hình	139.883.463.593	-	20.649.138.075
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	67.599.985.244	11.980.633.509	621.086.794.310
Tài sản dài hạn khác	-	-	101.045.812.642
Nợ phải trả ngắn hạn	(51.555.999.590)	(9.419.517.057)	(5.027.031.248.444)
Tài sản và nợ phải trả thuần có thể xác định được	199.428.366.788	1.627.210.433.346	64.252.281.547
Phần tài sản thuần thuộc Công ty tại thời điểm mất quyền kiểm soát	148.560.375.872	1.464.489.390.011	64.252.281.547
Lãi từ hoạt động thanh lý ghi nhận trên báo cáo hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 33)	71.239.624.128	2.041.190.609.989	635.747.718.453
Giá thanh lý	219.800.000.000	3.505.680.000.000	700.000.000.000
Khoản tiền giảm do thanh lý công ty con	(408.138.242)	(2.163.714.275)	(143.467.829.294)
Khoản tiền đã nhận tại ngày 1/1/2018	(219.800.000.000)	-	-
Khoản tiền thuần (giảm đi)/thu được do thanh lý công ty con	(408.138.242)	3.503.516.285.725	556.532.170.706

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Báo cáo bộ phận

	Kinh doanh chuyên nhượng bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Doanh thu thuần của bộ phận	7.025.487.202.203	7.119.207.155.464	1.040.779.594.866	15.185.473.952.533
Kết quả kinh doanh của bộ phận	2.641.360.371.504	(1.492.256.993.492)	915.273.210.340	2.064.376.588.352
Phần lỗ trong công ty liên kết	-	(610.516.121.595)	-	(610.516.121.595)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh của bộ phận	2.326.696.745.494	(2.211.111.710.951)	915.273.210.340	1.030.858.244.883
Chi phí không phân bổ				(515.778.015.133)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				515.080.229.750
Thu nhập khác				235.382.076.390
Chi phí khác				(108.560.608.734)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(275.702.859.770)
Lợi nhuận thuần sau thuế				366.198.837.636

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Doanh thu thuần của bộ phận	14.434.783.143.875	4.291.458.800.336	27.077.585.599	18.753.319.529.810
Kết quả kinh doanh của bộ phận	5.977.111.473.126	(1.735.636.755.520)	(218.935.985)	4.241.255.781.621
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.309.604.289	(41.114.466.432)	1.199.387.613	(38.605.474.530)
Kết quả kinh doanh của bộ phận	4.156.311.652.840	(2.964.878.017.126)	(8.539.142.640)	1.182.894.493.074
Chi phí không phân bổ				(123.653.802.888)
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh				1.059.240.690.186
Thu nhập khác				121.678.751.454
Chi phí khác				(127.619.697.708)
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(728.763.815.980)
Lợi nhuận thuần sau thuế				324.535.927.952

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản bộ phận	1.945.386.615.006	20.575.405.723.335	189.012.021.393	22.709.804.359.734
Tài sản không phân bổ				18.841.533.709.033
Tổng tài sản				41.551.338.068.767
Nợ phải trả bộ phận	2.467.252.414.572	8.331.933.733.497	1.080.406.558.153	11.879.592.706.222
Nợ phải trả không phân bổ				18.618.032.858.476
Tổng nợ phải trả				30.497.625.564.698
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Chi tiêu vốn	-	6.002.328.629.526	-	6.002.328.629.526
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	1.412.808.346.030	-	1.412.808.346.030
Khấu hao tài sản cố định vô hình, phân bổ lợi thế thương mại	-	85.341.594.632	-	85.341.594.632
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	34.255.484.772	13.000.059.016	47.255.543.788

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản VND	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản bộ phận	5.614.977.927.580	23.333.794.097.220	885.740.397.998	29.834.512.422.798
Tài sản không phân bổ				6.335.167.200.371
Tổng tài sản				36.169.679.623.169
Nợ phải trả bộ phận	9.180.301.104.000	10.511.352.241.932	52.586.560.827	19.744.239.906.759
Nợ phải trả không phân bổ				5.898.215.910.087
Tổng nợ phải trả				25.642.455.816.846
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Chi tiêu vốn	408.052.844.317	3.381.057.858.927	113.855.708.281	3.902.966.411.525
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	-	651.406.790.191	8.353.394.311	659.760.184.502
Khấu hao tài sản cố định vô hình, phân bổ lợi thế thương mại	-	43.659.606.549	3.055.099.982	46.714.706.531
Khấu hao bất động sản đầu tư	-	590.402.727	1.378.320.512	1.968.723.239

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	18.012.132.047	19.727.883.931
Tiền gửi ngân hàng	626.637.371.762	1.566.705.156.229
Tiền đang chuyển	18.452.582.082	498.222.438
Các khoản tương đương tiền	1.141.726.845.504	338.893.219.022
	<hr/>	
	1.804.828.931.395	1.925.824.481.620

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn 1 tháng và được hưởng lãi suất từ 4,5% đến 4,8% (2017: từ 4,2% đến 5,5%) một năm.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn (i)	188.424.605.398	99.675.958.191
<hr/>		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Trái phiếu (ii)	30.000.000.000	-
<hr/>		

- (i) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có kỳ hạn là từ 3 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7% đến 6,7% (2017: từ 4,5% đến 7,1%) một năm.
- (ii) Đây là khoản trái phiếu ngân hàng có kỳ hạn 10 năm và hưởng lãi suất 7,5% một năm.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018			1/1/2018						
	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ % sở hữu	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:										
▪ Các công ty liên kết										
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	30%	30%	1.777.769.411.973	-	(*)	30%	30%	2.388.285.533.568	-	(*)
• Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long (i)	-	-	-	-	-	49%	49%	6.332.524.362	-	(*)
			<u>1.777.769.411.973</u>	-				<u>2.394.618.057.930</u>	-	
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác										
• Góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)			6.244.259.000.000	-	(*)				-	-
• Công ty Cổ phần Kinh doanh Và Thương mại Dịch vụ Vinpro (iii)			8.163.295.548	-	(*)				-	-
• Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An			1.000.000.000	-	(*)				-	-
• Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce (iii)			-	-				141.640.360.166	-	(*)
• Công ty TNHH Cảng Vân Phong			13.989.202.388	-	(*)			13.989.202.388	-	(*)
			<u>6.267.411.497.936</u>	-				<u>155.629.562.554</u>	-	
			<u>8.045.180.909.909</u>	-				<u>2.550.247.620.484</u>	-	

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động các khoản đầu tư tại các công ty liên kết trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	2.394.618.057.930	607.764.907.178
Đầu tư tăng trong năm (i)	147.000.000.000	1.905.000.000.000
Phần lỗ trong công ty liên kết	(610.516.121.595)	(38.605.474.530)
Thanh lý công ty liên kết (i)	(153.332.524.362)	-
Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày chuyển thành công ty con của Công ty	-	(79.541.374.718)
Số dư cuối năm	<u>1.777.769.411.973</u>	<u>2.394.618.057.930</u>

- (i) Ngày 18 tháng 1 năm 2018, Công ty và các công ty con đã góp 147 tỷ VND vào Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long theo cam kết góp vốn.

Ngày 31 tháng 1 năm 2018, Công ty và các công ty con đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp, tương đương với 49% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long cho một công ty cùng Tập đoàn VinGroup với tổng giá trị chuyển nhượng là 147 tỷ VND.

- (ii) Khoản góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư bao gồm:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Các hợp đồng hợp tác đầu tư với:		
▪ Tập đoàn VinGroup – Công ty CP (công ty mẹ)	4.044.452.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Vinhomes (công ty trong cùng Tập đoàn VinGroup)	2.199.807.000.000	-
	<u>6.244.259.000.000</u>	<u>-</u>

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

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

- (*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn này có thể khác với giá trị ghi sổ.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	567.479.262.601	836.272.384.197
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khách sạn vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	326.355.866.427	190.888.852.993
Phải thu từ hoạt động khác	23.015.319.664	6.973.328.245
	<hr/>	<hr/>
	916.850.448.692	1.034.134.565.435

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	9.494.435.257	17.738.042.418
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	117.311.074.369	-
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	13.439.492.102	28.456.979
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	11.164.722.823	863.543.569
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	6.690.941.226	348.384.752
Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.521.305.176	657.548.559
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	358.281.372	8.286.837.654
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	152.610.890	8.805.489.013
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	3.847.074.039
Các bên liên quan khác	22.500.909.290	19.956.965.811
Bên khác		
Các khách hàng khác	732.216.676.187	973.602.222.641
	916.850.448.692	1.034.134.565.435

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
 (Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	-	35.428.289.609
Các bên liên quan khác	163.775.122	966.955.262
Bên khác		
Triton Submarines LLC	68.514.572.080	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	-	72.122.593.230
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	39.896.725.067
Các nhà cung cấp khác	500.817.313.631	1.076.825.519.251
	569.495.660.833	1.225.240.082.419

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

10. Phải thu về cho vay

(a) Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	3.360.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinhomes	1.745.000.000.000	-
	5.105.000.000.000	-

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)**(b) Phải thu về cho vay dài hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Cho vay một đối tác doanh nghiệp	-	265.768.843.419

11. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu một đối tác liên quan đến hợp đồng dịch vụ quản lý khu du lịch, dịch vụ và vui chơi giải trí tại Phú Quốc	272.051.006.688	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc liên quan đến việc thanh lý các hợp đồng hợp tác đầu tư (Thuyết minh 4(c))	228.564.057.480	-
Phải thu về lãi tiền gửi và cho vay	204.232.994.084	219.921.677.160
Phải thu về chi phí chi hộ	56.112.857.050	7.880.331.277
Tạm ứng cho nhân viên	17.671.333.180	16.389.567.511
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung (i)	7.863.103.086	454.469.570.872
Ký quỹ ngắn về phát triển dự án	18.254.404.306	17.033.825.000
Phải thu từ Ban quản lý Khu Kinh tế Bình Định	-	30.182.818.183
Phải thu về cổ tức	-	10.755.560.916
Phải thu ngắn hạn khác	65.180.445.682	27.647.290.022
	869.930.201.556	784.280.640.941

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

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	64.677.870.993	483.484.743.561
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	254.339.399.350	-
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Vinhomes	104.793.171.499	148.701.749.999
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	40.825.479.452	-
Các bên liên quan khác	7.544.702.029	3.907.793.773
	472.180.623.323	636.094.287.333

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

12. Hàng tồn kho

	Giá gốc	
	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	128.795.041.372	3.194.928.849.680
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (i)	538.143.201.538	310.752.594.530
Hàng mua đang đi trên đường	-	288.560.000
Nguyên vật liệu	132.963.789.917	63.305.465.115
Công cụ, dụng cụ	59.922.814.547	35.451.004.212
Bất động sản để bán (ii)	38.808.260.000	38.808.260.000
Hàng hóa	3.175.887.357	8.650.807.470
	901.808.994.731	3.652.185.541.007

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 - DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	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
Tăng trong năm	-	194.457.516.710	245.949.001.134	15.640.105.190	25.295.795.121	18.823.235.984	500.165.654.139
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.365.471.254.024	1.644.453.348.940	6.974.810.952	3.475.539.195	3.848.321.461	152.000.326.880	7.176.223.601.452
Giảm do thanh lý các công ty con	(2.761.243.744.762)	(764.612.996.591)	(153.939.849.788)	(11.294.675.567)	(173.965.580.250)	(41.333.347.749)	(3.906.390.194.707)
Thanh lý	(281.633.413.374)	(86.047.057.881)	(35.905.332.314)	(2.779.808.619)	(5.326.694.780)	(1.886.211.354)	(413.578.518.322)
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê	(273.692.029.146)	-	-	-	-	-	(273.692.029.146)
Giảm khác	(371.750.755)	-	-	-	(14.261.813.621)	-	(14.633.564.376)
Số dư cuối năm	11.901.169.063.535	5.033.918.223.047	750.885.935.875	47.019.269.688	177.608.247.412	322.530.319.496	18.233.131.059.053

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Cây trồng và vật nuôi lâu năm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	1.207.563.208.549	839.024.819.500	178.685.518.515	18.733.668.673	113.116.800.829	78.810.871.699	2.435.934.887.765
Khấu hao trong năm	647.054.997.185	612.753.614.041	86.682.741.708	7.043.236.570	31.169.256.618	28.104.499.908	1.412.808.346.030
Giảm do thanh lý các công ty con	(192.824.187.854)	(182.359.157.909)	(39.110.074.860)	(5.101.686.356)	(26.246.218.425)	(16.794.831.589)	(462.436.156.993)
Thanh lý	(24.169.971.136)	(73.042.223.366)	(11.406.747.471)	(1.892.281.683)	(2.902.376.968)	(733.799.939)	(114.147.400.563)
Chuyển sang bất động sản đầu tư cho thuê	(124.061.505.682)	-	-	-	-	-	(124.061.505.682)
Giảm khác	(371.750.755)	-	-	-	(1.330.212.958)	-	(1.701.963.713)
Số dư cuối năm	1.513.190.790.307	1.196.377.052.266	214.851.437.892	18.782.937.204	113.807.249.096	89.386.740.079	3.146.396.206.844
Giá trị còn lại							
Số dư đầu 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
Số dư cuối năm	10.387.978.273.228	3.837.541.170.781	536.034.497.983	28.236.332.484	63.800.998.316	233.143.579.417	15.086.734.852.209

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 292.586 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 51.321 triệu VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 4.128 tỷ VND (1/1/2018: 947 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty (Thuyết minh 26).

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất không thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	314.647.690.440	34.877.185.064	111.844.187.611	3.539.026.696	464.908.089.811
Tăng trong năm	-	-	120.402.664.925	659.502.100	121.062.167.025
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	12.785.859.335	-	12.785.859.335
Giảm do thanh lý các công ty con	(140.592.055.642)	-	(30.670.174.074)	(36.800.000)	(171.299.029.716)
Thanh lý	-	-	(317.250.000)	-	(317.250.000)
Giảm khác	-	-	(596.347.808)	-	(596.347.808)
Số dư cuối năm	174.055.634.798	34.877.185.064	213.448.939.989	4.161.728.796	426.543.488.647
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	39.114.992.497	-	25.262.653.850	1.191.202.687	65.568.849.034
Khấu hao trong năm	6.949.976.788	-	34.022.008.373	1.134.526.980	42.106.512.141
Giảm do thanh lý các công ty con	(708.592.049)	-	(10.049.862.666)	(7.973.333)	(10.766.428.048)
Thanh lý	-	-	(241.581.333)	-	(241.581.333)
Giảm khác	-	-	(1.554.155.929)	-	(1.554.155.929)
Số dư cuối năm	45.356.377.236	-	47.439.062.295	2.317.756.334	95.113.195.865
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	275.532.697.943	34.877.185.064	86.581.533.761	2.347.824.009	399.339.240.777
Số dư cuối năm	128.699.257.562	34.877.185.064	166.009.877.694	1.843.972.462	331.430.292.782

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản cố nguyên giá 14.694 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 5.072 triệu VND) nhưng vẫn đang được sử dụng.

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	427.761.725.555	75.136.819.429	69.379.767.785	572.278.312.769
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dờ dang	455.622.328.927	113.643.867.842	-	569.266.196.769
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	273.692.029.146	-	-	273.692.029.146
Thanh lý (953.063.650)	(953.063.650)	-	-	(953.063.650)
Phân loại lại	85.056.906.710	(17.162.273.733)	(67.894.632.977)	-
Số dư cuối năm	1.241.179.926.688	171.618.413.538	1.485.134.808	1.414.283.475.034
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	11.372.323.806	255.711.928	762.031.387	12.390.067.121
Khấu hao trong năm	42.872.150.374	4.044.773.061	338.620.353	47.255.543.788
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình	124.061.505.682	-	-	124.061.505.682
Thanh lý (953.063.650)	(953.063.650)	-	-	(953.063.650)
Phân loại lại	1.017.743.315	(255.711.928)	(762.031.387)	-
Số dư cuối năm	178.370.659.527	4.044.773.061	338.620.353	182.754.052.941
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	416.389.401.749	74.881.107.501	68.617.736.398	559.888.245.648
Số dư cuối năm	1.062.809.267.161	167.573.640.477	1.146.514.455	1.231.529.422.093

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

- Cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Empire Condotel;
- Cầu phần trung tâm thương mại thuộc dự án Vinpearl Beach Front Condotel;
- Cơ sở hạ tầng trung tâm mua sắm Vinpearl Land Nha Trang;
- Cơ sở hạ tầng cho Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco thuê;
- Cơ sở hạ tầng kho cho thuê tại Cảng Nha Trang; và
- Khu phức hợp “Làng hoa Thụy Khuê Hà Nội” bao gồm văn phòng, căn hộ dịch vụ và biệt thự cho thuê tại địa chỉ số 14 Phố Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà Nội, Việt Nam.

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

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

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	5.424.026.087.917	2.826.007.664.992
Tăng trong năm	6.238.113.365.390	4.071.418.439.504
Tăng do sáp nhập	-	2.025.231.701.749
Tăng do hợp nhất công ty con mới	-	3.962.560.794
Giảm do chia tách công ty	(686.042.814.231)	-
Giảm do thanh lý các công ty con	(700.667.413.063)	(118.365.527.689)
Thanh lý	(434.425.081.462)	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.176.223.601.452)	(3.136.510.633.997)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	(12.785.859.335)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(569.266.196.769)	(247.718.117.436)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(89.182.909.509)	-
Số dư cuối năm	1.993.545.577.486	5.424.026.087.917

11/1/2019

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Dự án sân golf 18 lỗ Cồn Ấu	607.704.095.490	597.915.561.963
Các dự án vui chơi giải trí Vinpearlland	475.934.694.040	1.918.864.883.095
Khu ngã ba sân golf ở Nha Trang	215.173.541.351	83.651.512.894
Dự án đồi phát sóng	153.424.121.717	147.548.272.597
Dự án Vinoasis Nha Trang	102.137.137.299	-
Dự án nhà lưới vườn ươm	57.606.774.905	-
Dự án Sân golf cầu Đuống - Hà Nội	57.775.084.602	57.775.084.602
Dự án đồi Spa	36.629.851.527	-
Khu đảo Làng Việt thuộc Dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nam Hội An	32.727.272.727	-
Dự án Khu đô thị An Viên	28.208.570.803	-
Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	-	252.346.622.154
Dự án Cảng hành khách quốc tế	-	364.512.528.297
Dự án Sân golf giai đoạn 2 – Vinpearl Phú Quốc	-	58.505.051.877
Dự án Vinpearl Empire Condotel	-	144.584.162.905
Dự án Khu du lịch Vinpearl Quy Nhơn	-	414.924.862.649
Dự án Vinpearl Nam Hội An	-	710.392.064.844
Dự án Làng Vân	-	271.117.951.582
Dự án Khu Du lịch Sinh thái đảo Hòn Một	-	60.874.692.118
Các dự án khác	226.224.433.025	341.012.836.340
	<hr/>	<hr/>
	1.993.545.577.486	5.424.026.087.917

Trong năm, chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang tương đương 15 tỷ VND (2017: 12,8 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

17. Chi phí trả trước

(a) Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự	92.963.578.750	1.000.183.961.069
Chi phí bán hàng liên quan đến biệt thự, căn hộ khách sạn chưa được bàn giao cho khách hàng	40.069.920.226	338.972.084.434
Chi phí quà tặng dịch vụ khách sạn khuyến mại cho khách hàng đã mua căn hộ và biệt thự	11.087.843.310	-
Công cụ và dụng cụ	114.587.951.633	71.824.069.533
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	5.777.093.038	43.029.003.668
Trả trước phí bảo hiểm	15.788.711.015	-
Sửa chữa và bảo trì	7.438.673.262	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	21.320.019.934	24.222.620.193
	<hr/>	<hr/>
	309.033.791.168	1.478.231.738.897

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ, dụng cụ VND	Tiền thuê đất trả trước VND	Trả trước lợi nhuận cam kết từ dịch vụ quản lý cho thuê căn hộ và biệt thự VND	Khác VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	469.100.345.421	67.392.794.962	-	40.047.990.277	576.541.130.660
Tăng trong năm	519.684.136.310	-	694.909.511.992	42.321.278.471	1.256.914.926.773
Chuyển từ chi phí xây dựng dở dang	55.498.654.090	-	-	33.684.255.419	89.182.909.509
Phân bổ trong năm	(498.333.395.288)	(1.307.899.800)	(73.906.426.033)	(87.304.511.816)	(660.852.232.937)
Giảm do thanh lý các công ty con	(61.866.207.049)	(33.520.700.437)	-	(5.658.905.156)	(101.045.812.642)
Thanh lý	(19.927.625.265)	-	-	(134.424.604)	(20.062.049.869)
Phân loại lại	(49.274.864.055)	(40.680.459)	-	49.315.544.514	-
Số dư cuối năm	414.881.044.164	32.523.514.266	621.003.085.959	72.271.227.105	1.140.678.871.494

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

	Thuế suất	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:			
Chênh lệch tạm thời từ việc thanh lý tài sản cho công ty liên kết	20%	17.231.339.770	-
Chênh lệch tạm thời từ tài sản góp vốn vào công ty con	20%	-	20.884.975.574
Chênh lệch tạm thời từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	20%	12.019.071.024	3.083.907.899
Chênh lệch khác	20%	-	8.806.150.122
		<hr/>	<hr/>
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại		29.250.410.794	32.775.033.595
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:			
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	20%	(33.684.637.807)	(38.450.458.375)
Chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất xây khách sạn và biệt thự dự án Vinpearl Đà Nẵng	20%	(28.485.862.115)	(28.910.501.520)
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý tài sản từ giao dịch sáp nhập nội bộ	20%	-	(17.756.641.038)
Chênh lệch tạm thời từ giá trị quyền thực hiện dự án Hòn Một	20%	-	(27.300.000.000)
		<hr/>	<hr/>
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả		(62.170.499.922)	(112.417.600.933)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần		<hr/> (32.920.089.128)	<hr/> (79.642.567.338)

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	3.429.924.842.893	685.984.968.579	2.963.479.035.785	592.695.807.157

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2019	Chưa quyết toán	22.030.734.871
2020	Chưa quyết toán	54.984.415.931
2021	Chưa quyết toán	151.565.728.648
2022	Chưa quyết toán	2.626.389.059.468
2023	Chưa quyết toán	574.954.903.975
		<u>3.429.924.842.893</u>

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

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018****(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Lợi thế thương mại**

	Công ty Vinpearl Đà Nẵng VND	Công ty Cảng Nha Trang VND	Công ty Làng hoa Thụy Khuê VND	Tổng cộng VND
Giá gốc				
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	233.207.819.085	3.638.034.637	195.504.971.183	432.350.824.905
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	158.517.424.424	116.616.453	2.838.839.308	161.472.880.185
Khấu hao trong năm	23.320.781.909	363.803.464	19.550.497.118	43.235.082.491
Số dư cuối năm	181.838.206.333	480.419.917	22.389.336.426	204.707.962.676
Giá trị ghi sổ				
Số dư đầu năm	74.690.394.661	3.521.418.184	192.666.131.875	270.877.944.720
Số dư cuối năm	51.369.612.752	3.157.614.720	173.115.634.757	227.642.862.229

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**
(tiếp theo)**Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***20. Phải trả người bán ngắn hạn**

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

	Giá gốc và số có khả năng trả nợ	
	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bên liên quan		
<i>Công ty mẹ</i>		
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	393.912.189.724	395.563.131.070
<i>Công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	441.431.645.869	-
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	24.181.226.059	921.585.458.077
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	1.050.837.671	13.106.462.853
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	119.862.426	48.657.112.798
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	36.688.159.081
Các bên liên quan khác	42.016.870.542	15.544.611.837
Bên khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	52.748.873.287	54.253.143.307
Vekoma Rides Manufacturing BV	47.477.692.438	47.505.675.026
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	-	62.905.820.647
Công ty Cổ phần Xây dựng Kiến trúc AA	-	146.795.060.763
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	-	73.045.357.616
Các nhà cung cấp khác	652.824.859.416	982.403.406.210
	1.655.764.057.432	2.798.053.399.285

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 - DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản	634.324.001.234	3.923.023.732.386
Tạm ứng từ hoạt động cung cấp dịch vụ	303.240.663.618	153.611.162.899
Các đối tượng khác	113.894.230	2.721.180.992
	<hr/>	<hr/>
	937.678.559.082	4.079.356.076.277

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
<i>Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	27.188.908.439	-
Các bên liên quan khác	243.780.000	4.501.851.879
	<hr/>	<hr/>
	27.432.688.439	4.501.851.879

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

(a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số đã nộp trong năm VND	Số bù trừ trong năm VND	Thanh lý các công ty con VND	31/12/2018 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	190.765.156.137	966.882.163	(134.313.086.100)	(55.466.555.226)	1.952.396.974
Các loại thuế khác	6.700.807.362	-	(5.132.036.363)	-	1.568.770.999
	197.465.963.499	966.882.163	(139.445.122.463)	(55.466.555.226)	3.521.167.973

(b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp/bù trừ trong năm VND	Thanh lý các công ty con VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	7.415.670.676	1.455.413.865.790	(1.434.322.958.166)	-	28.506.578.300
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.303.077.655	320.878.196.521	(239.115.742.062)	(112.404.173)	87.953.127.941
Thuế thu nhập cá nhân	28.350.451.447	270.296.017.361	(275.559.229.469)	(8.015.555.199)	15.071.684.140
Các loại thuế khác	8.340.385.194	204.664.367.753	(156.059.516.802)	(8.714.138.908)	48.231.097.237
	50.409.584.972	2.251.252.447.425	(2.105.057.446.499)	(16.842.098.280)	179.762.487.618

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Chi phí xây dựng	788.718.021.819	129.698.619.026
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	374.277.437.468	1.008.839.371.439
Thu nhập cam kết phải trả từ chương trình quản lý cho thuê biệt thự, căn hộ (ii)	262.108.617.574	648.160.282.394
Chi phí lương trích trước	213.082.324.988	-
Giá vốn trích trước cho bất động sản đã chuyển nhượng	208.943.299.647	774.952.788.814
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu trích trước	180.619.337.480	258.149.367.564
Phí hoa hồng môi giới	-	23.198.831.687
Các khoản chi phí khác	215.286.732.090	117.435.225.688
	2.243.035.771.066	2.960.434.486.612

- (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 hàng này vay để thanh toán tiền mua căn hộ, biệt thự.
- (ii) Đây là các khoản thu nhập cam kết phải trả cho các khách hàng mua biệt thự, căn hộ theo chương trình quản lý cho thuê biệt thự biển và căn hộ.

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty mẹ		
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	-	212.838.536.009
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	110.122.000	43.997.921.777
Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	12.175.771.432
Các bên liên quan khác	-	6.484.220.745
	110.122.000	275.496.449.963

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Doanh thu chưa thực hiện

(a) Doanh thu chưa thực hiện – ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự, căn hộ	651.932.483.802	682.776.358.363
Doanh thu thẻ golf nhận trước	11.198.749.540	9.124.732.888
Doanh thu cho thuê biệt thự, căn hộ nhận trước	2.567.961.324	4.791.631.336
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	14.982.310.401	107.086.703.847
	<hr/>	<hr/>
	680.681.505.067	803.779.426.434

(b) Doanh thu chưa thực hiện – dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Doanh thu nhận trước từ chương trình dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	3.242.268.590.023	5.459.695.246.103
Phần lãi hoãn lại từ giao dịch nhượng bán tài sản với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (công ty liên kết)	86.156.698.849	-
Doanh thu thẻ golf nhận trước	84.832.579.497	45.850.717.258
	<hr/>	<hr/>
	3.413.257.868.369	5.505.545.963.361

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả tiền thu hộ	1.080.406.558.153	1.110.971.040.862
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và các hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	902.820.187.374	2.599.630.638.904
Nhận đặt cọc thuê nhà Dự án Vinpearl Beach Front Condotel	264.425.269.922	86.000.000.000
Nhận đặt cọc thuê nhà Dự án Vinpearl Empire Condotel	70.000.000.000	-
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	72.200.000.000	72.200.000.000
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	-	220.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	99.587.787.926	26.580.510.373
	2.489.439.803.375	4.115.382.190.139

Phải trả ngắn hạn chi tiết theo bên liên quan:

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

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

M 0 1 0 6 0 1 1 2 1 1

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đặt cọc theo thỏa thuận ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh (*)	633.521.392.069	998.282.107.960
Phải trả dài hạn khác	3.061.525.000	2.281.895.000
	636.582.917.069	1.000.564.002.960

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

26. Vay và trái phiếu phát hành

(a) Vay và trái phiếu phát hành ngắn hạn

	1/1/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND	Biến động trong năm		31/12/2018 Giá trị ghi sổ và số có khả năng trả nợ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay ngắn hạn	1.181.923.938.469	10.129.129.021.562	(11.311.052.960.031)	-
Trái phiếu	2.295.686.039.548	-	(2.295.686.039.548)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 26(b))	40.000.000.000	50.000.000.000	(40.000.000.000)	50.000.000.000
	3.517.609.978.017	10.179.129.021.562	(13.646.738.999.579)	50.000.000.000

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Vay và trái phiếu phát hành dài hạn

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

(i) Vay dài hạn

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(ii) Trái phiếu thường**

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	2.017.530.620.000	1.381.596.472.000	10.994.494.000	(169.640.181.948)	(516.816.371.160)	410.022.837.212	3.133.687.870.104
Tăng vốn do sáp nhập Công ty con	4.962.990.690.000	2.156.808.245.000	-	-	606.079.110.417	-	7.725.878.045.417
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	7.917.287.547	(22.917.287.547)	(15.000.000.000)
Tăng do mua công ty con	-	-	-	(114.017.274.410)	-	133.312.739.878	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	-	-	-	-	(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
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	6.980.521.310.000	3.538.404.717.000	10.994.494.000	(283.657.456.358)	86.173.614.006	194.787.127.675	10.527.223.806.323

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối/ (lỗ lũy kế) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	6.980.521.310.000	3.538.404.717.000	10.994.494.000	(283.657.456.358)	86.173.614.006	194.787.127.675	10.527.223.806.323
Phát hành cổ phiếu phổ thông (i)	814.478.690.000	-	-	-	-	-	814.478.690.000
Góp vốn	-	-	-	-	-	157.300.000.000	157.300.000.000
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập (ii)	5.000.000.000	-	-	-	310.160.860	(5.310.160.860)	-
Tách công ty (iii)	(300.000.000.000)	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	366.017.494.556	181.343.080	366.198.837.636
Thanh lý các công ty con	-	-	-	-	-	(213.589.034.251)	(213.589.034.251)
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(3.795.506.966)	(15.174.981.934)	(18.970.488.900)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(339.697.297.800)	(10.978.602.560)	(350.675.900.360)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.624.038.938)	(1.124.588.117)	(3.748.627.055)
Ảnh hưởng của việc thanh lý khoản đầu tư vào Vincommerce	-	-	-	65.307.135.382	-	-	65.307.135.382
Biến động khác	-	-	-	-	9.704.405.780	483.679.514	10.188.085.294
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7.500.000.000.000	3.538.404.717.000	10.994.494.000	(218.350.320.976)	116.088.831.498	106.574.782.547	11.053.712.504.069

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC ngày 13 tháng 9 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 7.500 tỷ VND thông qua việc phát hành thêm cổ phần phổ thông cho các cổ đông hiện hữu.
- (ii) Theo Nghị quyết số 04/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC của Đại hội đồng Cổ đông ngày 30 tháng 5 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc nhận sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre và qua đó, đã làm tăng vốn cổ phần của Công ty thêm là 5 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 1(d)(iii).
- (iii) Theo Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC của Đại hội đồng Cổ đông ngày 3 tháng 2 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án tách một phần tài sản, quyền và nghĩa vụ của Công ty để thành lập Công ty Cổ phần Vinpearl Làng Vân và Công ty Cổ phần Vinpearl Quy Nhơn và qua đó, đã làm giảm vốn cổ phần của Công ty lần lượt là 100 tỷ và 200 tỷ VND như được trình bày tại Thuyết minh số 4(a) và 4(b).

28. Vốn cổ phần

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

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

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

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

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

29. Cổ tức

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

30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**(a) Tài sản thuê ngoài**

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Trong vòng một năm	104.695.539.411	14.487.761.202
Trong vòng hai đến năm năm	179.969.224.847	60.248.007.544
Sau năm năm	189.065.708.372	868.577.211.154
	473.730.472.630	943.312.979.900

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Ngoại tệ các loại

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

(c) Cam kết chi tiêu vốn

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

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

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

- 8%/năm đến 13,33%/năm trên giá mua biệt thự; và
- 85% trên lợi nhuận thuần hàng năm từ việc cho thuê lại biệt thự cho bên thứ ba.

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

Theo các thỏa thuận hỗ trợ lãi suất ba (3) bên giữa các chủ đầu tư, các khách hàng mua bất động sản tại một số dự án của Công ty và một số khách hàng, Công ty cam kết hỗ trợ khách hàng vay một phần giá trị bất động sản để thanh toán và hỗ trợ thanh toán lãi suất cho ngân hàng trong thời hạn cam kết.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***31. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.025.487.202.203	14.434.783.143.875
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	6.485.450.711.696	3.805.808.771.589
▪ Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	679.793.371.626	495.751.318.226
▪ Doanh thu nhượng quyền thương hiệu và doanh thu phí tư vấn (*)	972.727.272.727	-
▪ Doanh thu khác	68.052.322.139	27.077.585.598
	<hr/> 15.231.510.880.391	<hr/> 18.763.420.819.288
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Chiết khấu thương mại cho doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(46.036.927.858)	(10.101.289.478)
	<hr/> 15.185.473.952.533	<hr/> 18.753.319.529.810

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

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

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn hàng bán		
▪ Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.384.126.830.699	8.457.671.670.749
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	5.870.292.828.446	3.850.559.748.336
▪ Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	2.741.171.320.510	2.176.535.807.521
▪ Giá vốn từ nhượng quyền thương hiệu và dịch vụ tư vấn	99.360.323.204	-
▪ Giá vốn khác	26.146.061.322	27.296.521.583
	<hr/> 13.121.097.364.181	<hr/> 14.512.063.748.189

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Lãi từ thanh lý các công ty con và hoạt động hợp tác đầu tư (Thuyết minh 4(c))	2.748.177.952.570	31.908.863.723
Lãi tiền gửi và cho vay	304.625.388.662	343.456.864.927
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.828.113.764	3.314.086.534
Doanh thu tài chính khác	6.293.178.837	5.622.190.111
	<hr/> 3.068.924.633.833	<hr/> 384.302.005.295

34. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	966.826.120.924	354.100.871.406
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	34.658.960.046	85.605.550.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	152.692.182.821	58.847.045.863
Chi phí tài chính khác	2.692.579.171	7.066.520.904
	<hr/> 1.156.869.842.962	<hr/> 505.619.988.173

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

35. Chi phí bán hàng

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	160.077.232.554	72.197.246.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	542.768.468.248	1.877.762.701.354
Chi phí bán hàng khác	12.976.634.977	32.602.838.832
	<hr/>	<hr/>
	715.822.335.779	1.982.562.786.983

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	773.904.679.724	364.065.602.445
Chi phí vật liệu quản lý	80.121.677.846	39.035.041.391
Chi phí khấu hao	226.853.602.079	49.595.160.047
Chi phí dịch vụ mua ngoài	852.832.121.913	518.517.542.755
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	201.300.610.537	68.315.500.406
	<hr/>	<hr/>
	2.135.012.692.099	1.039.528.847.044

37. Thu nhập khác

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	199.057.485.919	65.981.845.889
Thu nhập từ tiền đền bù và tiền phạt hợp đồng	4.309.566.856	28.784.900.770
Các khoản khác	32.015.023.615	26.912.004.795
	<hr/>	<hr/>
	235.382.076.390	121.678.751.454

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

38. Chi phí khác

	2018	2017
	VND	VND
Lỗ từ thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ, vật liệu, phế liệu	51.653.689.382	12.480.884.561
Chi phí phạt hợp đồng	15.795.533.886	88.055.774.082
Chi tài trợ, từ thiện	20.069.790.152	-
Các khoản khác	21.041.595.314	27.083.039.065
	<hr/>	<hr/>
	108.560.608.734	127.619.697.708
	<hr/>	<hr/>

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

	2018	2017
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.384.126.830.699	5.608.919.778.432
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.993.628.959.909	4.062.005.501.310
Chi phí quản lý và cho thuê biệt thự biển	2.741.171.320.510	1.827.458.788.203
Chi phí nguyên vật liệu bao gồm trong chi phí sản xuất	1.455.967.172.622	1.007.240.646.479
Chi phí nhân công và chi phí hỗ trợ	2.489.959.583.705	925.371.778.210
Chi phí khấu hao	1.546.713.384.250	694.496.792.632
Chi phí khác	360.365.140.364	237.657.638.702
	<hr/>	<hr/>

Handwritten signature

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

40. Thuế thu nhập doanh nghiệp**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Năm hiện hành	320.878.196.521	714.893.056.701
(Lợi ích)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	(45.175.336.751)	13.870.759.279
	275.702.859.770	728.763.815.980

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	641.901.697.406	1.053.299.743.932
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	128.380.339.481	210.659.948.786
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	-	141.546.468
Tài sản thuế TNDN hoãn lại trên lỗ tính thuế chưa ghi nhận	14.990.980.795	526.470.693.486
Phần lỗ trong công ty liên kết	122.103.224.319	7.721.094.906
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	8.647.016.498	5.255.247.534
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	74.176.646.361	6.317.642.336
Ảnh hưởng các giao dịch vốn trên báo cáo tài chính hợp nhất	(124.059.268.793)	(24.875.420.091)
Lỗ không được bù trừ với hoạt động khác	(18.974.775.727)	-
Lỗ lũy kế được bù trừ với thu nhập chịu thuế năm nay	-	(2.926.937.445)
Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất khác	(29.561.303.164)	-
	275.702.859.770	728.763.815.980

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(c) Thuế suất áp dụng

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

Các công ty con của Công ty có nghĩa vụ phải nộp Ngân sách Nhà nước thuế thu nhập theo mức thuế suất quy định trong các quy định thuế hiện hành.

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.

41. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên lợi nhuận thuộc về các cổ đông phổ thông của Công ty sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi và cổ tức trả cho cổ đông ưu đãi trong năm như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	366.017.494.556	320.206.117.130
Cổ tức trả cho cổ phiếu ưu đãi	(339.697.297.800)	(20.474.905.621)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(404.199.161)
lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	26.320.196.756	299.327.012.348

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền**

	2018 VND	2017 VND
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm	594.009.508	358.121.262

(iii) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2018 VND	2017 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	44	836

42. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

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

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty mẹ - Tập đoàn Vingroup - Công ty CP		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	662.494.160.000	-
Cho vay	2.100.000.000.000	3.155.387.747.963
Nhận hoàn trả khoản cho vay	2.100.000.000.000	3.345.590.894.420
Thu nhập lãi vay	69.945.828.807	23.254.899.243
Phí quản lý	375.946.925.730	142.441.359.603
Vay	3.250.000.000.000	272.084.937.635
Hoàn trả khoản vay	3.250.000.000.000	666.784.937.635
Chi phí lãi vay	36.918.326.941	64.779.936.625
Chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	198.784.200.000	-
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	4.044.452.000.000	-
Nhận chuyển nhượng bất động sản	-	525.578.971.918
Cung cấp dịch vụ	60.789.003.244	-
Mua dịch vụ	188.424.776.577	-

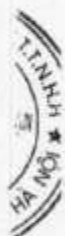
03/0011
 CÔNG
 HÁCH NH
 KP
 TÀI TỬ LIỆ

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc		
Góp vốn	-	1.905.000.000.000
Cho vay	1.150.000.000.000	1.107.500.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	1.150.000.000.000	1.107.500.000.000
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	-	598.000.000.000
Nhận hoàn trả vốn góp do thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	700.000.000.000	-
Mua tài sản cố định	325.921.940.320	-
Thanh lý tài sản cố định	716.946.796.719	-
Nhượng quyền thương hiệu	700.000.000.000	-
Phí tư vấn	272.727.272.727	-
Các bên liên quan trong Tập đoàn VinGroup		
Công ty Cổ phần Vinhomes		
Cho vay	9.620.000.000.000	680.000.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	7.875.000.000.000	680.000.000.000
Thu nhập lãi vay	112.044.313.620	7.593.582.177
Mua hàng hóa và dịch vụ	39.501.406.934	-
Góp vốn vào hợp đồng hợp tác đầu tư	2.199.807.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	1.775.780.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	37.676.495.690	-
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	4.068.770.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom		
Cung cấp hàng hóa và dịch vụ	8.657.302.756	21.625.246.292
Mua hàng hóa và dịch vụ	173.714.575.869	21.206.334.718
Mua tài sản cố định	14.057.916.653	-
Thanh lý tài sản cố định	1.215.931.544	-
Cho vay	12.500.000.000	-
Nhận hoàn trả khoản cho vay	12.500.000.000	-
Thu nhập lãi vay	154.109.588	-

Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát		
Cho vay	-	3.770.000.000.000
Nhận hoàn trả khoản cho vay	-	3.614.536.828.640
Thu nhập lãi vay	-	6.126.388.889
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	146.139.980.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.492.319.418.621	1.187.174.932.647
Cung cấp dịch vụ	25.313.762.254	-
Cho vay	5.110.000.000.000	-
Nhận hoàn trả khoản cho vay	1.750.000.000.000	-
Thu nhập lãi vay	44.770.684.931	-
Vay	500.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	500.000.000.000	-
Lãi vay phải trả	3.287.671.233	-
Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco		
Cung cấp dịch vụ	12.513.032.629	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	86.674.780	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast		
Cung cấp dịch vụ	13.068.878.572	-
Mua dịch vụ	68.592.024	-
Vay	2.300.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	2.300.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	13.957.990.868	-
Công ty Cổ phần Vinfa		
Vay	455.000.000.000	-
Hoàn trả khoản vay	455.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec		
Cung cấp dịch vụ	1.511.601.747	-
Thanh lý tài sản	3.574.774.074	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	37.319.397.790	-
Mua tài sản cố định	3.785.525.700	-



Công ty Cổ phần Vinpearl**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN/HN***(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom		
Cung cấp dịch vụ	1.979.684.451	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	53.578.409.865	-
Công ty Cổ phần Vincom Retail		
Cung cấp dịch vụ	5.005.172.301	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	9.135.644.326	-
Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	264.425.269.922	-
Lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư	6.916.347.617	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam		
Cung cấp dịch vụ	15.008.746.065	56.296.791.575
Mua hàng hóa và dịch vụ	24.438.925.733	-
Nhận đặt cọc hợp đồng hợp tác đầu tư	70.000.000.000	-
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	9.069.487.497	-
Thu nhập khác từ hợp đồng quản lý	32.370.952.753	-
Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc		
Cung cấp dịch vụ	163.070.000	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	49.196.605.248	21.366.705.185
Thanh lý tài sản	6.521.875.626	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phúc An		
Góp vốn	1.000.000.000	-
Thù lao của Ban Tổng Giám đốc	5.945.243.111	2.881.684.857



Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

43. Các giao dịch phi tiền tệ từ các hoạt động đầu tư

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

	2018 VND	2017 VND
Phát hành cổ phiếu phổ thông để nhận sáp nhập	5.000.000.000	-

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

- Ngày 15 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với Tập đoàn Vingroup - Công ty CP cho mục đích nhận chuyển nhượng 323.391.992 cổ phần, chiếm 98,9997% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/cổ phần.
- Ngày 15 tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng vốn góp với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Đồng, một công ty trong Tập đoàn và Tập đoàn Vingroup - Công ty CP để nhận chuyển nhượng tương ứng 1.400.165.000.000 VND (tương đương 70% vốn điều lệ) và 600.165.000.000 VND (tương đương 25% vốn điều lệ) vốn của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco với giá chuyển nhượng bằng giá trị phần vốn góp.
- Ngày 2 tháng 1 năm 2019, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-VP JSC, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp Vincom, một công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup, có vốn điều lệ tại thời điểm sáp nhập là 90 tỷ VND.

112042
CÔNG TY
VIỆM HỒ
PMG
LIÊM - T

PH

Công ty Cổ phần Vinpearl

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

HƯNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

45. **Số liệu so sánh** ^{Số chứng thực...2...4...7...3.} Quyền số.....SCT/BS

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



Ngày 20 tháng 3 năm 2019

Người lập:

PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Thanh Tùng

Nguyễn Thanh Tùng
Kế toán Tổng hợp

Người duyệt:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
Nguyễn Thị Thanh Bình
Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng

Nguyễn Thị Thanh Bình
Kế toán Trưởng