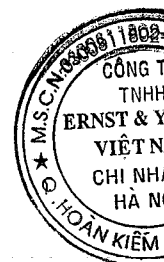


## **Tập đoàn Vingroup – Công ty CP**

Báo cáo tài chính hợp nhất

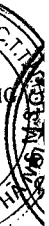
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 81
Phụ lục 1 – Danh sách công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	82 - 88



# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 25 tháng 2 năm 2018 là Bà Dương Thị Mai Hoa và từ ngày 25 tháng 2 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

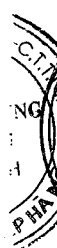
### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:   
  
Mạnh Hùng  
Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019





**Building a better  
working world**

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

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

Số tham chiếu: 60729565/20319518-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 88, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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





Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Phú Sơn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0637-2018-004-1

Chu Anh Dũng

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3814-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>135.279.026.451.481</b>	<b>100.246.615.638.617</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>13.557.055.282.581</b>	<b>8.141.750.027.686</b>
111	1. Tiền		8.566.276.075.025	6.182.781.185.541
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.990.779.207.556	1.958.968.842.145
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>1.951.597.849.480</b>	<b>672.569.770.071</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(19.505.232.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	1.951.597.849.480	659.705.890.071
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>50.075.353.646.870</b>	<b>27.335.112.175.074</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	7.594.009.964.922	5.744.460.450.918
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	16.677.008.433.017	8.675.566.825.227
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	5.077.857.439.663	7.684.239.828.536
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	20.993.914.563.166	5.748.899.913.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(267.436.753.898)	(518.054.842.995)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>55.105.513.546.690</b>	<b>56.058.815.191.085</b>
141	1. Hàng tồn kho		55.616.901.507.664	56.403.215.413.508
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(511.387.960.974)	(344.400.222.423)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.589.506.125.860</b>	<b>8.038.368.474.701</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.484.728.465.244	4.758.744.122.155
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.402.675.007.004	1.099.347.699.941
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	312.854.323.984	213.678.380.799
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	13	9.389.248.329.628	1.966.598.271.806

CHIA  
NG  
i  
PH



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>152.695.150.354.328</b>	<b>113.545.441.345.980</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>360.541.085.729</b>	<b>563.644.449.382</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		55.000.000.000	269.026.341.080
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	305.541.085.729	294.618.108.302
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>49.369.195.502.351</b>	<b>35.649.944.002.033</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	48.549.322.916.458	34.973.533.341.870
222	Nguyên giá		57.637.790.719.579	40.845.582.676.116
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.088.467.803.121)	(5.872.049.334.246)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	819.872.585.893	676.410.660.163
228	Nguyên giá		1.479.208.218.837	1.222.264.361.922
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(659.335.632.944)	(545.853.701.759)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>26.743.666.586.401</b>	<b>18.198.420.908.900</b>
231	1. Nguyên giá		30.173.967.262.179	20.842.351.193.783
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.430.300.675.778)	(2.643.930.284.883)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>58.529.122.776.141</b>	<b>37.492.138.281.596</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18	58.529.122.776.141	37.492.138.281.596
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>6.068.157.704.984</b>	<b>6.485.785.915.017</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	19.1.1	2.546.385.754.285	2.439.624.600.795
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.1.2	1.594.869.498.288	2.176.543.861.811
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	19.1.2	(72.777.547.589)	(50.382.547.589)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.999.680.000.000	1.920.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>11.624.466.698.722</b>	<b>15.155.507.789.052</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	5.570.348.679.938	3.061.950.076.912
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	36.3	614.227.474.476	337.979.519.507
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	1.231.431.327.786	7.115.047.177.440
269	4. Lợi thế thương mại	20	4.208.459.216.522	4.640.531.015.193
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>287.974.176.805.809</b>	<b>213.792.056.984.597</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>188.960.462.126.460</b>	<b>161.235.046.806.942</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>109.245.613.874.652</b>	<b>123.624.630.823.022</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21.1	14.773.384.437.347	8.245.460.364.882
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.2	25.203.958.169.231	54.822.434.640.779
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	15.520.706.944.492	4.933.105.236.661
314	4. Phải trả người lao động		1.014.577.548.501	674.309.918.834
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	16.017.109.169.042	10.416.596.543.393
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	2.473.599.482.575	1.755.431.476.536
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25.1	14.900.338.096.808	24.460.922.418.130
320	8. Vay ngắn hạn	26	19.115.963.139.737	18.140.968.057.370
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	225.976.886.919	175.402.166.437
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>79.714.848.251.808</b>	<b>37.610.415.983.920</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		123.714.076.620	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.718.561.887.462	5.535.359.362.778
337	3. Phải trả dài hạn khác	25.2	947.426.202.248	712.750.848.054
338	4. Vay dài hạn	26	61.770.712.362.953	31.219.525.897.044
339	5. Trái phiếu hoán đổi	27	10.205.664.522.906	-
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	36.3	824.659.710.320	142.779.876.044
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		124.109.489.299	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>99.013.714.679.349</b>	<b>52.557.010.177.655</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>29</b>	<b>99.013.714.679.349</b>	<b>52.557.010.177.655</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		32.756.212.300.000	26.377.079.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		31.916.212.300.000	26.377.079.540.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		840.000.000.000	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		11.442.900.804.192	2.651.165.167.904
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		7.235.205.990.828	-
415	4. Cổ phiếu quỹ		(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		42.845.114.930	37.845.114.930
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		5.095.996.481.223	5.583.084.564.118
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		38.951.804.118	1.882.422.518.069
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		5.057.044.677.105	3.700.662.046.049
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		45.415.478.062.660	20.882.759.865.187
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>287.974.178.805.809</b>	<b>213.792.058.984.597</b>

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	121.971.750.626.283	89.392.047.933.230
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(77.350.205.179)	(41.999.335.317)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	121.894.400.421.104	89.350.048.597.913
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(92.971.050.559.634)	(62.796.326.957.038)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.923.349.861.470	26.553.721.640.875
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.3	7.478.549.889.431	1.636.951.439.612
22	7. Chi phí tài chính	32	(4.908.949.587.074)	(3.786.983.558.714)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.939.282.490.392)	(3.139.629.696.630)
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên doanh, liên kết	19.1	(424.918.846.510)	44.400.927.597
25	9. Chi phí bán hàng	33	(10.112.288.715.044)	(8.150.455.992.627)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(7.367.839.332.550)	(6.852.447.761.955)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.587.903.269.723	9.445.186.694.788
31	12. Thu nhập khác	34	759.284.117.428	434.964.045.806
32	13. Chi phí khác	34	(493.549.736.743)	(765.869.262.018)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	34	265.734.380.685	(330.905.216.212)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		13.853.637.650.408	9.114.281.478.576
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.1	(7.273.129.870.764)	(3.731.381.559.479)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	36.3	(389.626.309.041)	272.041.872.129
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.190.881.470.603	5.654.941.791.226
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	29.1	3.776.727.785.918	4.462.411.670.513
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29.1	2.414.153.684.685	1.192.530.120.713

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.270	1.501
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	38	1.257	1.501



Văn Thị Hải Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>13.853.637.650.408</b>	<b>9.114.281.478.576</b>
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		5.155.271.347.089	3.985.433.267.539
03	Các khoản dự phòng		241.329.798.072	689.528.177.247
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		192.367.992.975	50.260.047.814
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.683.400.004.243)	(1.015.255.359.806)
06	Chi phí lãi vay (bao gồm chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong năm)	32	4.283.365.452.469	3.401.633.686.717
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>17.042.572.236.770</b>	<b>16.225.881.298.087</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		1.520.338.159.126	(6.730.252.290.761)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		4.875.331.532.021	(1.227.813.074.755)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(24.972.740.916.783)	18.034.651.110.034
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		1.038.687.462.509	(2.563.290.205.702)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		12.863.880.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.740.380.502.932)	(3.062.709.959.110)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(5.760.402.076.308)	(3.890.618.182.474)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(9.983.730.225.597)</b>	<b>16.785.848.695.319</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(44.772.132.577.218)	(19.509.233.343.507)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.305.733.771.914	230.738.747.196
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(21.453.789.238.538)	(13.120.643.139.535)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		20.729.470.446.661	5.871.047.533.029
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(46.807.073.292.884)	(15.153.204.450.348)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		27.524.118.859.822	13.991.102.708.588
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia		1.160.049.930.079	1.173.726.980.704
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(62.313.622.100.164)</b>	<b>(26.516.464.963.873)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		24.903.260.063.993	13.000.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(30.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay		91.020.447.368.655	31.918.446.307.125
34	Tiền trả nợ gốc vay		(36.981.047.221.085)	(22.256.448.989.518)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(1.222.822.175.333)	(1.604.550.206.376)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		77.719.838.036.230	8.040.447.111.231
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.422.485.710.469	(1.690.169.157.323)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		8.141.750.027.686	9.833.332.219.401
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(7.180.455.574)	(1.413.034.392)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	13.557.055.282.581	8.141.750.027.686

Văn Thị Hải Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội  
Chức vụ: Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp. Hoạt động chính trong năm hiện tại của các công ty con của Công ty được trình bày tại Phụ lục 1.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn thông thường là trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng.

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn cũng sở hữu một số khoản đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1.



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.3 Hàng tồn kho

*Hàng tồn kho bất động sản*

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho bất động sản* (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.4 *Các khoản phải thu*

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

##### *Chi phí nghiên cứu và triển khai*

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

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

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

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

#### 3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không trích khấu hao đối với tài sản vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài.

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

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

#### 3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

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

#### 3.11 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

#### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

#### *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung*

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

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

#### 3.13 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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



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

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

#### 3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

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

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

Tập đoàn ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.17 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty, các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### 3.19 *Người mua trả tiền trước*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

#### 3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

##### *Doanh thu cho thuê bất động sản*

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

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

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

#### 3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.23 Trái phiếu hoán đổi

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

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

#### 3.24 Chi phí phát hành trái phiếu

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

#### 3.25 Hợp đồng hoán đổi lãi suất và tỷ giá

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

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

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

#### 3.26 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.27 *Thông tin theo bộ phận*

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

#### 3.28 *Các bên liên quan*

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

### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản*

Trong năm, Tập đoàn đã mua các công ty con mới sau và các giao dịch này được đánh giá là giao dịch mua nhóm tài sản:

*Mua Công ty TNHH Đô thị Đại học Berjaya Việt Nam ("Công ty Đại học Berjaya")*

Vào ngày 8 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã mua 97,9% cổ phần của Công ty Đại học Berjaya từ một đối tác doanh nghiệp và hai cá nhân với tổng giá phí là 11.748 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đại học Berjaya trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Đại học Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

*Mua Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya ("Công ty TTTC Berjaya")*

Vào ngày 7 tháng 3 năm 2018, Tập đoàn đã góp vốn 2.009 tỷ VND vào Công ty TTTC Berjaya và được sở hữu 67,5% phần vốn góp trong Công ty TTTC Berjaya. Theo đó, Công ty TTTC Berjaya trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty TTTC Berjaya sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

#### **4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)**

##### **4.1 *Giao dịch mua nhóm tài sản* (tiếp theo)**

###### ***Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Công ty Thái Sơn")***

Vào ngày 8 tháng 5 năm 2018, Tập đoàn đã mua 96,47% cổ phần trong Công ty Thái Sơn từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.700 tỷ VND. Theo đó, Công ty Thái Sơn trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Thái Sơn đang nắm giữ các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rừng Vàng ("Công ty Đất Rừng Vàng") và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Phát triển Đô thị Tây Hà Nội ("Công ty Tây Hà Nội") với tỷ lệ tương ứng là 90,32% và 98,32%. Tại ngày mua, Công ty Tây Hà Nội sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại xã Tây Mỗ và xã Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

###### ***Mua Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi ("Công ty GS Củ Chi")***

Vào ngày 2 tháng 7 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 100% cổ phần trong Công ty GS Củ Chi từ các cá nhân với tổng giá phí là 1.205 tỷ VND. Theo đó, Công ty GS Củ Chi trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty GS Củ Chi sở hữu một dự án sân golf tiềm năng.

##### **4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh***

Trong năm, Tập đoàn đã mua và hợp nhất kinh doanh đối với các công ty con mới sau:

###### ***Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý")***

Vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Tập đoàn đã mua thêm 13,5% cổ phần trong Công ty Vinhomes Quản lý với tổng giá phí được trả bằng tiền là 605 tỷ VND (sau khi đã trừ với khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Vinhomes Quản lý cho giai đoạn trước ngày đầu tư). Sau đó, vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Vinhomes (tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội), công ty con của Tập đoàn, đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC về việc sáp nhập Công ty Vinhomes Quản lý vào Công ty Cổ phần Vinhomes. Theo hợp đồng sáp nhập ngày 27 tháng 1 năm 2018 giữa Công ty Vinhomes và Công ty Vinhomes Quản lý, Công ty Vinhomes đã phát hành thêm 381.500.000 cổ phiếu với tổng mệnh giá là 3.815 tỷ VND để hoán đổi lấy 381.500.000 cổ phiếu của Công ty Vinhomes Quản lý. Việc sáp nhập được hoàn tất vào ngày 1 tháng 2 năm 2018. Theo đó, vốn chủ sở hữu của Công ty Vinhomes tăng thêm 3.815 tỷ VND.

Hoạt động chính của Công ty Vinhomes Quản lý tại ngày sáp nhập là đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và môi giới, tư vấn bất động sản. Việc mua Công ty Vinhomes Quản lý là một phần trong chiến lược đầu tư của Tập đoàn nhằm tăng cường chiến lược bán hàng và thực hiện các hoạt động bán hàng của Tập đoàn.



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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý") (tiếp theo)*

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Vinhomes Quản lý tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được  
xác định tại ngày  
mua

##### **Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	436.915.335.232
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	172.130.755.950
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	856.634.989.252
Trả trước cho người bán ngắn hạn	300.287.774.697
Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.655.000.000.000
Hàng tồn kho	3.193.901.415.455
Bất động sản đầu tư	2.343.206.539.282
Tài sản khác	305.318.516.557

**14.263.395.326.425**

##### **Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	732.056.233.244
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.535.686.360.613
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.347.886.487
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.447.722.481.729
Doanh thu chưa thực hiện	1.895.303.265.447
Phải trả khác	4.510.007.256.441

**10.269.123.483.961**

##### **Tổng tài sản thuần**

**3.994.271.842.464**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

(686.406.450.561)

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh

121.632.125.715

##### **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh (i)**

**3.429.497.517.618**

##### **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con

436.915.335.232

Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

(605.154.375.000)

##### **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua**

**(168.239.039.768)**

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes ("Công ty Vinhomes Quản lý") (tiếp theo)*

(i) Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 3.429 tỷ VND bao gồm 605 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền, 2.061 tỷ là giá trị hợp lý được xác định của phần tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn trong các công ty con bị giảm do giao dịch sáp nhập này và 763 tỷ VND là giá trị hợp lý của khoản đầu tư của Tập đoàn vào 18,6% cổ phần trong Công ty Vinhomes Quản lý trước đây. Tập đoàn đã đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư này và ghi nhận một khoản chi phí tài chính là 250 tỷ VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh số 32). Tại ngày mua, Tập đoàn xác định sử dụng giá trị hợp lý của doanh nghiệp bị mua làm giá phí hợp nhất kinh doanh là đáng tin cậy hơn. Lợi nhuận trước thuế của Công ty Vinhomes Quản lý từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua là 283 tỷ VND.

*Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc")*

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã mua 100% phần vốn góp của Công ty Phát Lộc từ hai cá nhân với tổng giá phí là 406,5 tỷ VND và theo đó, Công ty Phát Lộc trở thành công ty con của Tập đoàn. Tại ngày mua, Công ty Phát Lộc sở hữu một dự án bất động sản tiềm năng tại quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Phát Lộc tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

##### Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	9.597.036.150
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	56.351.012.773
Trả trước cho người bán ngắn hạn	39.600.000
Phải thu ngắn hạn khác	90.222.222.222
Bất động sản đầu tư	266.655.605.867
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.639.714.774
	<b>435.505.191.786</b>

##### Nợ phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.069.090.656
Vay dài hạn	13.100.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	1.524.600.049
	<b>39.693.690.705</b>

##### Tổng tài sản thuần

Lợi ích cổ đông không kiểm soát	2.155.675.391
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	8.559.223.528
	<b>395.811.501.081</b>

##### Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

**406.526.400.000**

##### Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	9.597.036.150
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(406.526.400.000)

##### Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

**(396.929.363.850)**

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

*Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc") (tiếp theo)*

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 406,5 tỷ VND được thanh toán bằng tiền. Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua và lợi nhuận trước thuế kể từ ngày mua đến ngày bán của Công ty Phát Lộc (Thuyết minh số 4.3) là không trọng yếu.

*Mua Công ty Cổ phần VINFA ("Công ty VINFA")*

Vào ngày 30 tháng 1 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 9.000 cổ phiếu của Công ty VINFA, tương đương với 3% cổ phần của công ty này. Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty góp thêm vốn là 443 tỷ VND vào Công ty VINFA. Theo đó, Công ty VINFA trở thành công ty con của Tập đoàn với tỷ lệ sở hữu là 96,39%. Hoạt động chính của Công ty VINFA tại ngày sáp nhập là nghiên cứu, sản xuất và kinh doanh dược phẩm.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty VINFA tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được  
xác định tại ngày mua

#### Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	4.570.055.777
Phải thu về cho vay ngắn hạn	455.000.000.000
Tài sản ngắn hạn khác	1.005.774.543
	<b>460.575.830.320</b>

#### Nợ phải trả

Nợ phải trả khác	583.377.639
------------------	-------------

#### Tổng tài sản thuần

**459.992.452.681**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

(16.612.452.681)

#### Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

**443.380.000.000**

#### Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	4.570.055.777
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(443.380.000.000)

#### Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

**(438.809.944.223)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 443,4 tỷ VND được thanh toán bằng tiền.

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua và lợi nhuận trước thuế kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty VINFA là không trọng yếu.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Viễn Thông A ("Công ty Viễn Thông A")*

Vào ngày 21 tháng 8 năm 2018, Tập đoàn đã mua 100% cổ phần của Công ty Viễn Thông A từ các cá nhân và một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 39 tỷ VND. Theo đó, Công ty Viễn Thông A trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Viễn Thông A là kinh doanh và bán lẻ điện thoại di động, máy tính và các phụ kiện điện tử.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Viễn Thông A tại ngày mua được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.213.438.027
Các khoản phải thu ngắn hạn	146.123.836.037
Hàng tồn kho	221.076.398.242
Tài sản ngắn hạn khác	22.166.601.699
Phải thu dài hạn khác	35.372.990.528
Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình	97.169.140.269
Chi phí trả trước dài hạn	69.394.694.620
	<b>606.517.099.422</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Vay ngắn hạn	455.234.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	103.060.306.662
Phải trả ngắn hạn khác	45.904.457.438
	<b>604.198.764.100</b>
<b>Tổng tài sản thuần</b>	<b>2.318.335.322</b>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	12.974.181.817
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	23.687.847.892
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>38.980.365.031</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	15.213.438.027
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(38.980.365.031)
<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua</b>	<b>(23.766.927.004)</b>

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 39 tỷ VND đã được thanh toán bằng tiền. Lỗ trước thuế của Công ty Viễn Thông A từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua là 226 tỷ VND. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2018, Công ty Viễn Thông A được sáp nhập vào Công ty Vinpro, một công ty con của Tập đoàn.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 Giao dịch hợp nhất kinh doanh (tiếp theo)

*Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nhất Nam ("Công ty Đầu tư Nhất Nam")*

Vào ngày 4 tháng 10 năm 2018, Tập đoàn đã mua 100% cổ phần của Công ty Đầu tư Nhất Nam từ các đối tác cá nhân và doanh nghiệp với tổng giá phí là 1.412 tỷ VND. Theo đó, Công ty Đầu tư Nhất Nam và Công ty Cổ phần Nhất Nam, công ty con của công ty này trở thành các công ty con mới của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty Đầu tư Nhất Nam và công ty con là kinh doanh chuỗi siêu thị bán lẻ.

Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Đầu tư Nhất Nam và công ty con tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được xác định tại ngày mua

##### Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	4.882.087.575
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.844.688.538
Phải thu ngắn hạn khác	13.898.171.057
Hàng tồn kho	66.616.593.985
Tài sản ngắn hạn khác	17.558.148.513
Tài sản cố định hữu hình	127.950.832.411
Tài sản cố định vô hình	483.884.876.762
Tài sản dài hạn khác	40.711.739.822
	<b>765.347.138.663</b>

##### Nợ phải trả

Phải trả người bán ngắn hạn	253.191.833.165
Phải trả ngắn hạn khác	291.785.568.785
Vay dài hạn	202.188.000.000
	<b>747.165.401.950</b>

##### Tổng tài sản thuần

**18.181.736.713**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

492.828.138.528

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 20)

901.050.001.237

##### Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

**1.412.059.876.478**

##### Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	4.882.087.575
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(1.261.932.000.000)

##### Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua

**(1.257.049.912.425)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 1.412 tỷ VND, trong đó Tập đoàn đã thanh toán 1.262 tỷ VND tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018. Lỗ trước thuế của Công ty Đầu tư Nhất Nam và công ty con từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua là 558 tỷ VND. Vào ngày 18 tháng 10 năm 2018, Công ty Đầu tư Nhất Nam và công ty con được sáp nhập vào Công ty Vincommerce, một công ty con của Tập đoàn.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.2 *Giao dịch hợp nhất kinh doanh* (tiếp theo)

*Mua Công ty TNHH General Motors Việt Nam ("Công ty General Motors Việt Nam")*

Vào ngày 4 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã mua 100% cổ phần của Công ty General Motors Việt Nam từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là 919,4 tỷ VND. Theo đó, Công ty General Motors Việt Nam trở thành công ty con của Tập đoàn. Hoạt động chính của Công ty General Motors Việt Nam là sản xuất xe có động cơ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý tại ngày mua của tài sản, nợ phải trả hoặc nợ tiềm tàng có thể xác định được của Công ty General Motors Việt Nam. Giá trị hợp lý được xác định tạm thời của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty này tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

Giá trị hợp lý được  
xác định tạm thời tại  
ngày mua

##### **Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	332.621.436.880
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	101.493.665.988
Phải thu ngắn hạn khác	25.723.486.490
Hàng tồn kho	625.864.799.885
Tài sản cố định hữu hình	69.382.264.330
	<b>1.155.085.653.573</b>

##### **Nợ phải trả**

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	103.433.635.500
Chi phí phải trả ngắn hạn	112.170.039.118
Dự phòng phải trả dài hạn	70.160.727.795
Các khoản phải trả khác	85.349.644.066
	<b>371.114.046.479</b>

##### **Tổng tài sản thuần**

**783.971.607.094**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát	78.696.170.348
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	56.764.010.334

##### **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh**

**919.431.787.776**

##### **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	332.621.436.880
Tiền chi để mua công ty con tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	(919.431.787.776)

##### **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào nghiệp vụ mua**

**(586.810.350.896)**

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 919,4 tỷ VND được thanh toán bằng tiền. Lợi nhuận trước thuế của Công ty General Motors Việt Nam từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày mua là 184 tỷ VND. Lợi nhuận trước thuế của Công ty General Motors Việt Nam kể từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 24,4 tỷ VND.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.3 Các giao dịch chuyển nhượng và mất kiểm soát trong công ty con

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh ("Công ty Cam Ranh")*

Vào ngày 30 tháng 11 năm 2018, Tập đoàn đã chuyển nhượng 90% cổ phần trong Công ty Cam Ranh cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 3.506 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 2.041 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc ("Công ty Phát Lộc").*

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã chuyển nhượng 49% cổ phần trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 539 tỷ VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 202 tỷ VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Cũng theo hợp đồng chuyển nhượng này, Tập đoàn đã chuyển giao toàn bộ quyền kiểm soát trong Công ty Phát Lộc cho đối tác doanh nghiệp này kể từ thời điểm thanh toán đợt 1. Do vậy, Tập đoàn không còn nắm giữ quyền kiểm soát cũng như ảnh hưởng đáng kể lên Công ty Phát Lộc. Khoản đầu tư còn lại vào Công ty Phát Lộc được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 19.1.2).

##### 4.4 Các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu

Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu, chủ yếu bao gồm:

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam ("Công ty Đầu tư Việt Nam")*

Vào ngày 27 tháng 2 năm 2018, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua 20% vốn cổ phần trong Công ty Đầu tư Việt Nam, một công ty con hiện hữu, từ một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí mua là 119 tỷ VND. Số chênh lệch giữa giá phí của giao dịch và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thay đổi cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết là 782 tỷ VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty Vinhomes")*

Vào ngày 20 tháng 4 năm 2018, Tập đoàn đã chuyển nhượng 5,74% vốn cổ phần trong Công ty Vinhomes cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 15.700 tỷ VND. Số chênh lệch giữa giá phí của giao dịch và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thay đổi là 8.518 tỷ VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

*Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Vinpearl ("Công ty Vinpearl")*

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2018, Công ty Vincommerce, một công ty con trong Tập đoàn đã hoàn tất việc mua thêm 15,04% cổ phần trong Công ty Vinpearl từ một công ty con khác và một đối tác cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 3.556 tỷ VND. Số chênh lệch giữa giá phí của giao dịch và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thay đổi là 377 tỷ VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

#### 4. CÁC GIAO DỊCH MUA, CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

##### 4.4 Các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu (tiếp theo)

*Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đất Rồng Vàng ("Công ty Đất Rồng Vàng")*

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 9,7% vốn cổ phần trong Công ty Đất Rồng Vàng từ các cá nhân với tổng giá chuyển nhượng là 150 tỷ VND. Số chênh lệch giữa giá phí của giao dịch và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thay đổi là 322 tỷ VND đã được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### 4.5 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với các giao dịch hợp nhất kinh doanh đã thực hiện

*Mua Công ty Làng hoa Thụy Khuê*

Trong năm 2018, Tập đoàn đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Làng hoa Thụy Khuê. Theo đó, Tập đoàn đánh giá rằng kết quả của giao dịch hợp nhất kinh doanh này không thay đổi so với kết quả xác định tạm thời trong năm 2017.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	364.082.657.949	150.606.565.743
Tiền gửi ngân hàng	8.157.247.310.845	6.005.448.449.742
Tiền đang chuyển	44.946.106.231	26.726.170.056
Các khoản tương đương tiền	4.990.779.207.556	1.958.968.842.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.557.055.282.581</b>	<b>8.141.750.027.686</b>

Các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 4,2%/năm đến 5,5%/năm).

Trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm một số khoản tiền gửi với tổng số tiền là 1.289 tỷ VND đang nằm trong các tài khoản phong tỏa (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 887 tỷ VND) và 99,8 tỷ VND bị hạn chế sử dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 322 tỷ VND).

Trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà.



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

## 6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

### 6.1 Đầu tư ngắn hạn năm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có kỳ hạn từ trên 6 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 5,2% đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: các khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 1 năm với lãi suất từ 4,5% đến 7,1%/năm).

Một phần số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là các khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao của các dự án bất động sản của Tập đoàn. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị tòa nhà.

### 6.2 Đầu tư dài hạn năm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	1.830.000.000.000	1.830.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	169.680.000.000	90.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.999.680.000.000</b>	<b>1.920.000.000.000</b>

(i) Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND có kỳ hạn 3 năm và hưởng lãi suất 7,1%/năm.

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

### 7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	5.701.974.860.514	3.614.086.042.849
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	319.000.000.000	1.118.410.842.439
Phải thu từ cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	268.595.141.715	158.360.787.526
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	267.756.536.563	344.946.214.307
Phải thu từ cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	238.760.786.057	208.024.680.022
Phải thu khác	797.922.640.073	300.631.883.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.594.009.964.922</b>	<b>5.744.460.450.918</b>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	256.302.973.549	135.043.603.890
Dự phòng phải thu khó đòi	(124.820.527.359)	(67.008.044.384)
Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn từ khách hàng chiếm trên 10% tổng phải thu:		
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ một đối tác doanh nghiệp khác	-	981.716.150.000

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

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

### 7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Số dư trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp và nhà thầu để phát triển các dự án của Tập đoàn và để mua hàng hóa, dịch vụ khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã trích lập dự phòng là 24,7 tỷ VND cho các khoản trả trước không có khả năng thu hồi (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 12 tỷ VND).

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản cho các đối tác doanh nghiệp vay (i)	5.054.600.000.000	7.607.239.886.536
Các khoản cho khách hàng và các cá nhân vay dài hạn đến hạn thu hồi	23.257.439.663	76.999.942.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.077.857.439.663</b>	<b>7.684.239.828.536</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn khó đòi	(70.637.930.687)	(127.240.478.176)

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

- Một khoản cho một đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 550 tỷ VND, có thời hạn 1 năm, hưởng lãi suất 8%/năm và không có tài sản đảm bảo; và
- Các khoản cho ba đối tác doanh nghiệp vay với số tiền là 4.450 tỷ VND, có thời hạn 1 năm, hưởng lãi suất 8% - 9%/năm và được đảm bảo bằng cổ phiếu của các đối tác doanh nghiệp này.

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

## 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Lãi phải thu từ các khoản tiền gửi ngân hàng, đặt cọc và phải thu từ cho vay	1.699.917.788.342	974.465.191.355
Phải thu từ việc chi hộ	1.744.468.973.097	467.945.317.614
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	13.950.000.000.000	-
Phải thu khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	593.000.000.000	935.000.000.000
Đặt cọc, ký quỹ cho mục đích phát triển dự án	360.178.092.133	440.875.574.562
Phải thu tiền bán hàng do bên thứ ba thu hộ	406.982.535.971	2.185.345.550.269
Đặt cọc để thực hiện nghĩa vụ trái phiếu	120.190.140.000	110.646.740.053
Phải thu khác	2.119.177.033.623	634.621.539.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.993.914.563.166</b>	<b>5.748.899.913.388</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	<i>1.383.111.825.436</i>	<i>-</i>
<b>Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi</b>	<b>(47.849.468.298)</b>	<b>(312.027.720.377)</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc thuê gian hàng dài hạn	212.873.405.432	82.362.006.303
Đặt cọc thực hiện nghĩa vụ trái phiếu	-	120.190.140.000
Đặt cọc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh	73.366.827.000	73.366.827.000
Phải thu khác	19.300.853.297	18.699.134.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.541.085.729</b>	<b>294.618.108.302</b>

- (i) Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là khoản đặt cọc cho một đối tác doanh nghiệp với mục đích hợp tác phát triển một dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và phát triển dự án. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bởi một số cổ phần của đối tác doanh nghiệp này và mọi quyền và lợi ích đối với các cổ phần này.

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

## 10. NỢ XẤU

Nợ xấu của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản phải thu thương mại, phải thu gốc và lãi cho vay đã quá hạn thanh toán:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu quá hạn thanh toán	261.173.236.739	64.374.413.528	706.325.250.704	315.510.885.885
Các khoản cho vay quá hạn thanh toán	70.637.930.687	-	161.077.828.534	33.837.350.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331.811.167.426</b>	<b>64.374.413.528</b>	<b>867.403.079.238</b>	<b>349.348.236.243</b>

Chi tiết các khoản nợ quá hạn chiếm trên 10% tổng nợ quá hạn:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đối tác doanh nghiệp số 1	-	-	384.737.291.675	211.710.931.600
Đối tác doanh nghiệp số 2	-	-	87.231.780.861	26.169.534.256
Đối tác doanh nghiệp số 3	82.705.000.000	-	82.705.000.000	-

## 11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đã hoàn thành	1.681.670.778.936	(9.268.557.269)	3.863.489.205.510	(130.480.925.010)
Bất động sản để bán đang xây dựng	48.126.882.284.254	(201.473.670.751)	49.912.878.755.235	(105.024.042.158)
Hàng hóa siêu thị, cửa hàng tiện dụng và hàng hóa, thành phẩm khác	4.428.111.208.770	(167.580.965.009)	2.326.880.062.920	(85.505.947.911)
Nguyên vật liệu	673.261.550.387	(121.045.707.893)	137.527.038.620	-
Hàng mua đang đi đường	528.666.080.329	-	1.257.215.053	-
Hàng tồn kho khác	178.309.604.988	(12.019.060.052)	161.183.136.170	(23.389.307.344)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.616.901.507.664</b>	<b>(511.387.960.974)</b>	<b>56.403.215.413.508</b>	<b>(344.400.222.423)</b>

Chi tiết hàng tồn kho và quyền tài sản liên quan được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay được trình bày trong Thuyết minh số 26.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	344.400.222.423	96.995.461.541
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	489.207.914.137	344.400.222.423
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	(322.220.175.586)	(96.995.461.541)
<b>Số cuối năm</b>	<b>511.387.960.974</b>	<b>344.400.222.423</b>

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	1.372.076.442.949	2.752.756.498.957
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự và căn hộ khách sạn	267.617.684.252	1.103.598.553.390
Chi phí thuê thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	268.431.117.782	558.615.647.813
Chi phí công cụ, dụng cụ	219.921.540.480	182.978.501.038
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	356.681.679.781	160.794.920.957
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.484.728.465.244</b>	<b>4.758.744.122.155</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Chi phí thuê đất trả trước	1.888.739.553.338	1.252.345.408.910
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.729.119.328.388	1.185.836.974.586
Trả trước lợi nhuận cam kết theo chương trình quản lý biệt thự	665.518.501.693	-
Chi phí trước hoạt động	514.618.116.534	391.898.594.170
Lợi thế quyền thuê đất	446.963.701.601	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	325.389.478.384	231.869.099.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.570.348.679.938</b>	<b>3.061.950.076.912</b>

**13. TÀI SẢN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (i)	9 081 320 884 001	1 658 670 826 179
Tài sản ngắn hạn khác	307.927.445.627	307.927.445.627
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.389.248.329.628</b>	<b>1.966.598.271.806</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	1.231.431.327.786	7.115.047.177.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.231.431.327.786</b>	<b>7.115.047.177.440</b>

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

- Khoản đặt cọc 7.820 tỷ VND cho các đối tác cá nhân để mua thêm cổ phần trong một công ty con hiện hữu. Khoản đặt cọc này được đảm bảo bằng một số cổ phần của công ty con này. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, các đối tác cá nhân đã chuyển cho Công ty số tiền là 3.945 tỷ VND; và
- Khoản đặt cọc với số tiền là 694 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp theo thỏa thuận nguyên tắc để mua một dự án bất động sản tiềm năng. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc 1.032 tỷ VND cho một đối tác doanh nghiệp. Khoản đặt cọc này hưởng lãi suất bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và được điều chỉnh ba tháng một lần. Tiền đặt cọc và lãi cọc sẽ được chuyển thành khoản thanh toán tương ứng với 10% giá trị nghiệm thu theo các hợp đồng mua bán hàng hóa giữa Tập đoàn và đối tác doanh nghiệp này. Khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 14. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Đơn vị tính: VND	
					Khác	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>27.104.007.200.402</b>	<b>11.134.247.769.686</b>	<b>1.151.997.884.807</b>	<b>888.508.378.158</b>	<b>566.821.443.063</b>	<b>40.845.582.676.116</b>
Mua mới	-	1.518.406.654.585	483.894.803.903	352.474.964.155	288.300.644.691	2.643.077.067.334
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	13.120.455.384.663	6.244.695.562.239	-	-	214.987.671.460	19.580.138.618.362
Tăng do mua công ty con	298.242.061.322	592.007.954.486	33.917.327.780	28.808.927.977	49.461.212.954	1.002.437.484.519
Phân loại từ bất động sản đầu tư	683.663.282.158	218.653.139.442	-	-	-	902.316.421.600
(Thuyết minh số 16)	(92.361.009.694)	(165.821.232.508)	(46.166.420.817)	(35.821.228.406)	(22.097.354.673)	(362.267.246.098)
Thanh lý, nhượng bán	(2.409.411.083.550)	(295.226.620.412)	-	-	-	(2.704.637.703.962)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(2.774.305.052.305)	(765.680.592.567)	(131.872.012.033)	(11.294.675.567)	(224.062.372.056)	(3.907.214.704.528)
(Thuyết minh số 16)	174.715.623.625	(557.452.841.546)	(99.242.667.720)	(33.332.944.171)	153.670.936.048	(361.641.893.764)
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	-
Thay đổi khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.105.006.406.621</b>	<b>17.923.829.793.405</b>	<b>1.392.528.915.920</b>	<b>1.189.343.422.146</b>	<b>1.027.082.181.487</b>	<b>57.637.790.719.579</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	18.866.763.044	213.543.517.115	27.536.489.895	49.715.253.957	36.639.815.155	346.301.839.166
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.266.815.210.213</b>	<b>2.740.264.304.400</b>	<b>309.896.381.072</b>	<b>289.233.062.936</b>	<b>265.840.375.625</b>	<b>5.872.049.334.246</b>
Khấu hao trong năm	1.207.699.364.718	1.550.243.205.824	140.259.160.440	123.698.572.818	126.274.961.095	3.148.175.264.895
Tăng do mua công ty con	195.093.920.985	437.160.392.973	11.268.160.893	5.752.025.467	38.569.143.484	687.843.643.802
Phân loại từ bất động sản đầu tư	134.719.477.191	104.364.492.573	-	-	-	239.083.969.764
(Thuyết minh số 16)	(68.840.170.730)	(102.750.366.242)	(22.812.352.414)	(20.927.478.697)	(12.244.719.911)	(227.575.087.994)
Thanh lý, nhượng bán	(93.071.332.092)	(56.240.632.582)	-	-	-	(149.311.964.674)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(187.762.792.518)	(182.985.178.035)	(39.423.137.009)	(5.101.686.399)	(44.413.109.959)	(459.685.903.920)
(Thuyết minh số 16)	293.976.012.094	(307.097.874.121)	(11.194.252.410)	(9.123.901.957)	11.328.563.396	(22.111.452.998)
Giảm do bán công ty con	-	-	-	-	-	-
Thay đổi khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.748.629.689.861</b>	<b>4.182.958.344.790</b>	<b>387.993.960.572</b>	<b>383.530.594.168</b>	<b>385.355.213.730</b>	<b>9.088.467.803.121</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	24.837.191.990.189	8.393.983.465.286	842.101.503.735	599.275.315.222	300.981.067.438	34.973.533.341.870
Số dư cuối năm	32.356.376.716.760	13.740.871.448.615	1.004.534.955.348	805.812.827.978	641.726.967.757	48.549.322.916.458

Việc sử dụng tài sản cố định hữu hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Tài sản khác	Tổng cộng
					Phần mềm máy tính	
					Website thương mại điện tử	
					Quyền sử dụng đất	
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	229.843.356.036	277.064.910.815	623.371.931.527	91.984.163.544	1.222.264.361.922	
Mua mới	-	-	275.660.636.536	9.008.830.464	284.669.467.000	
Thay đổi khác	2.784.551.121	-	(35.759.858.022)	5.249.696.816	(27.725.610.085)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>232.627.907.157</b>	<b>277.064.910.815</b>	<b>863.272.710.041</b>	<b>106.242.690.824</b>	<b>1.479.208.218.837</b>	
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết					54.810.347.708	422.059.979.229
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	42.613.030.175	244.246.527.292	196.092.192.801	62.901.951.491	545.853.701.759	
Hao mòn trong năm	4.347.186.370	2.053.736.216	112.802.713.573	12.716.162.168	131.919.798.327	
Giảm khác	-	-	(9.049.286.259)	(9.388.580.883)	(18.437.867.142)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>46.960.216.545</b>	<b>246.300.263.508</b>	<b>299.845.620.115</b>	<b>66.229.532.776</b>	<b>659.335.632.944</b>	
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	187.230.325.861	32.818.383.523	427.279.738.726	29.082.212.053	676.410.660.163	
Số dư cuối năm	185.667.690.612	30.764.647.307	563.427.089.926	40.013.158.048	819.872.585.893	

Việc sử dụng tài sản cố định vô hình là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>6.602.336.027.251</b>	<b>11.228.636.073.190</b>	<b>3.011.379.093.342</b>	<b>20.842.351.193.783</b>
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh số 18)	379.382.998.203	5.343.260.256.097	761.239.498.591	6.483.882.752.891
Tăng do mua công ty con	1.824.861.845.459	691.172.294.880	93.828.004.810	2.609.862.145.149
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	517.884.558.040	1.891.526.525.510	295.226.620.412	2.704.637.703.962
Thanh lý nhượng bán	(870.142.244.857)	(300.695.276.020)	-	(1.170.837.520.877)
Giảm do bán công ty con	(90.805.559.551)	(172.534.935.753)	-	(263.340.495.304)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(94.603.991.882)	(589.059.290.276)	(218.653.139.442)	(902.316.421.600)
Phân loại sang hàng tồn kho	(8.473.482.917)	(84.004.777.755)	(37.793.835.153)	(130.272.095.825)
Phân loại lại	(2.728.080.193.446)	2.148.858.123.286	579.222.070.160	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.532.359.956.300</b>	<b>20.157.158.993.159</b>	<b>4.484.448.312.720</b>	<b>30.173.967.262.179</b>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>404.205.213.325</b>	<b>1.199.512.041.864</b>	<b>1.040.213.029.694</b>	<b>2.643.930.284.883</b>
Khấu hao trong năm	86.221.126.638	556.385.655.168	289.093.338.486	931.700.120.292
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	6.064.887.323	87.006.444.769	56.240.632.582	149.311.964.674
Thanh lý nhượng bán	-	(17.778.739.811)	-	(17.778.739.811)
Giảm do bán công ty con	-	(11.264.044.631)	-	(11.264.044.631)
Phân loại sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(21.603.841.562)	(113.115.635.629)	(104.364.492.573)	(239.083.969.764)
Phân loại sang hàng tồn kho	-	(9.164.136.834)	(17.350.803.031)	(26.514.939.865)
Phân loại lại	(153.657.394.986)	242.541.608.329	(88.884.213.343)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>321.229.990.738</b>	<b>1.934.123.193.225</b>	<b>1.174.947.491.815</b>	<b>3.430.300.675.778</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>6.198.130.813.926</b>	<b>10.029.124.031.326</b>	<b>1.971.166.063.648</b>	<b>18.198.420.908.900</b>
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.211.129.965.562</b>	<b>18.223.035.799.934</b>	<b>3.309.500.820.905</b>	<b>26.743.666.586.401</b>

Bất động sản đầu tư của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các trung tâm thương mại và văn phòng do Tập đoàn sở hữu và vận hành hoạt động cho thuê mặt bằng và cung cấp các dịch vụ liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Việc sử dụng bất động sản đầu tư là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong Thuyết minh số 30.2.



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

### 17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.584 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.036 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay chung và vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 8,7%/năm (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 9,43%/năm) trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền của các dự án bất động sản và sản xuất của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của Tập đoàn.

### 18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	37.492.138.281.596	34.229.427.585.378
Tăng do mua công ty con	8.638.300.351.212	636.968.138.194
Tăng trong năm	49.469.804.345.494	21.966.134.251.071
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 14)	(19.580.138.618.362)	(10.198.487.899.914)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 16)	(6.483.882.752.891)	(1.963.876.819.595)
Chuyển sang hàng tồn kho	(9.729.966.233.330)	(6.996.334.671.688)
Giảm do bán công ty con	(1.277.132.597.578)	(181.692.301.850)
<b>Số cuối năm</b>	<b>58.529.122.776.141</b>	<b>37.492.138.281.596</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
Dự án	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Vinfast	26.684.996.456.465	685.023.176.672
Dự án Vinhomes Long Beach Cần Giờ	12.406.030.755.862	12.273.714.689.320

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí xây dựng, quyền phát triển dự án, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, chi phí quản lý xây dựng chung, các chi phí liên quan đến hoạt động nghiên cứu, phát triển và sản xuất và các chi phí liên quan khác.

Việc sử dụng tài sản dở dang dài hạn là tài sản thế chấp cho các khoản vay và các khoản trái phiếu của Tập đoàn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

## 19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

#### 19.1.1 Đầu tư vào các công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%) (đồng thời là tỷ lệ sở hữu)		Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Công ty Cổ phần Du lịch Phú Quốc ("Công ty Du lịch Phú Quốc")	30,00	30,00	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Công ty Cổ phần Thức ăn chăn nuôi Việt Thắng ("Công ty Việt Thắng") (i)	40,00	-	Sản xuất thức ăn chăn nuôi
Công ty Cổ phần Giống vật nuôi Hà Nội ("Công ty Giống vật nuôi Hà Nội")	37,63	37,63	Chăn nuôi gia súc
Công ty TNHH Linh kiện nhựa ô tô Vinfast-An Phát ("Công ty Vinfast-An Phát") (ii)	50,00	-	Sản xuất linh kiện nhựa ô tô
Công ty Cổ phần In sách Việt Nam ("Công ty In sách Việt Nam")	35,00	35,00	In ấn

- (i) Vào ngày 18 tháng 1 năm 2018, Tập đoàn đã mua 24% cổ phần của Công ty Việt Thắng từ một đối tác doanh nghiệp với giá phí là 301 tỷ VND. Theo đó, Công ty Việt Thắng trở thành công ty liên kết của Tập đoàn. Vào ngày 20 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn đã mua thêm 16% cổ phần của Công ty Việt Thắng với giá phí là 200 tỷ VND, qua đó, nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Việt Thắng lên 40%. Giá trị hợp lý được xác định của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Việt Thắng tại ngày mua là 782 tỷ VND; và
- (ii) Công ty Vinfast - An Phát được thành lập theo hợp đồng hợp tác liên doanh giữa Công ty Vinfast, một công ty con của Tập đoàn, và Công ty Cổ phần Tập đoàn An Phát Holdings. Tổng vốn điều lệ của liên doanh này là 420 tỷ VND, trong đó giá trị phần vốn góp của Công ty Vinfast là 210 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty Vinfast đã góp 30 tỷ VND vào liên doanh này.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh này như sau:

	Số đầu năm (*)	Đầu tư tăng thêm trong năm	Đơn vị tính: VND	
			Phân chia lãi/(lỗ) từ các công ty liên kết, liên doanh	Số cuối năm (*)
Công ty Du lịch Phú Quốc	2.387.075.724.429	-	(467.767.470.024)	1.919.308.254.405
Công ty Việt Thắng	-	501.680.000.000	41.503.732.613	543.183.732.613
Công ty Giống vật nuôi Hà Nội	47.788.263.901	-	1.047.648.111	48.835.912.012
Công ty Vinfast-An Phát	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Công ty In sách Việt Nam	4.760.612.465	-	297.242.790	5.057.855.255
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.439.624.600.795</b>	<b>531.680.000.000</b>	<b>(424.918.846.510)</b>	<b>2.546.385.754.285</b>

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

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

### 19.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

#### 19.1.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm				
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ biểu quyết (%) (**)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	10,00	10,00	552.395.000.000	(22.395.000.000)	530.000.000.000	10,00	552.395.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị Ngọc Viên Đông	9,62	9,62	521.071.699.183	-	(*)	9,62	521.071.699.183	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc (Thuyết minh số 4)	51,00	0,00	342.076.207.370	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate	15,00	15,00	90.000.000.000	-	(*)	-	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý BĐS Vinhomes (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	-	18,60	1.013.750.570.893	-	(*)
Các khoản đầu tư dài hạn khác			89.326.591.735	(50.382.547.589)	(*)		89.326.591.735	(50.382.547.589)	(*)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.594.869.498.288</b>	<b>(72.777.547.589)</b>			<b>2.176.543.861.811</b>	<b>(50.382.547.589)</b>	

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(\*\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Nam Hà Nội (i)	Công ty Sài Đồng	Công ty Hoàng Gia	Công ty Cổ phần Nhất Nam	Các công ty con khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	2.246.022.053.759	2.251.823.291.311	1.232.051.751.391	-	3.078.559.314.841	8.808.456.411.302
Tăng do hợp nhất kinh doanh trong năm	-	-	-	901.050.001.237	238.279.993.811	1.139.329.995.048
Giảm trong năm	(653.594.864.069)	-	(208.189.995.313)	-	(409.096.397.365)	(1.270.881.256.747)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.592.427.189.690</b>	<b>2.251.823.291.311</b>	<b>1.023.861.756.078</b>	<b>901.050.001.237</b>	<b>2.907.742.911.287</b>	<b>8.676.905.149.603</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số dư đầu năm	1.351.263.989.064	1.031.550.856.474	773.618.614.204	-	1.011.491.936.367	4.167.925.396.109
Phân bổ trong năm	223.866.226.298	223.988.771.820	122.319.016.810	21.735.855.293	303.103.745.920	895.013.616.141
Giảm trong năm	(369.583.828.377)	-	(136.972.480.624)	-	(87.936.770.168)	(594.493.079.169)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.205.546.386.985</b>	<b>1.255.539.628.294</b>	<b>758.965.150.390</b>	<b>21.735.855.293</b>	<b>1.226.658.912.119</b>	<b>4.468.445.933.081</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	894.758.064.695	1.220.272.434.837	458.433.137.187	-	2.067.067.378.474	4.640.531.015.193
Số dư cuối năm	386.880.802.705	996.283.663.017	234.896.605.688	879.314.145.944	1.681.083.999.168	4.208.459.216.522

(i) Trong năm 2018, Công ty Vinhomes Quản lý và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát được sáp nhập vào Công ty Vinhomes (trước đây là Công ty Nam Hà Nội).

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

## 21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 21.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	14.773.384.437.347	8.245.460.364.882
- Một đối tác doanh nghiệp	1.587.096.583.362	-
- Phải trả đối tượng khác	13.186.287.853.985	8.245.460.364.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.773.384.437.347</b>	<b>8.245.460.364.882</b>
Trong đó:		
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 37)	443.546.679.732	4.543.547.368

### 21.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 chủ yếu bao gồm các khoản người mua trả trước theo các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản của Tập đoàn và người mua trả tiền trước cho các hoạt động kinh doanh khác.

## 22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm	Số đã nộp/cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	305.328.753.632	2.486.984.438.573	(2.260.235.616.092)	532.077.576.113
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.315.112.162.355	7.273.131.376.307	(5.760.402.076.308)	2.827.841.462.354
Thuế thu nhập cá nhân	91.049.569.323	1.093.162.223.936	(1.002.608.950.779)	181.602.842.480
Tiền sử dụng đất, thuê đất, chi phí thuê đất phải nộp và các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao	3.141.781.701.993	15.299.599.071.203	(6.712.369.883.072)	11.729.010.890.124
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác	79.833.049.358	1.728.642.034.497	(1.558.300.910.434)	250.174.173.421
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.933.105.236.661</b>	<b>27.881.519.144.516</b>	<b>(17.293.917.436.685)</b>	<b>15.520.706.944.492</b>
	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu/cần trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	201.854.854.143	277.051.814.867	(169.154.553.375)	309.752.115.635
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác	11.823.526.656	2.643.080.646	(11.364.308.052)	3.102.208.349
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>213.678.380.799</b>	<b>279.694.895.512</b>	<b>(180.518.952.327)</b>	<b>312.854.323.984</b>

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

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí xây dựng bất động sản và các tài sản khác và trích trước chi phí phát triển bất động sản	10.096.935.890.940	6.256.615.957.532
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ và biệt thự	2.531.931.589.763	2.354.778.538.252
Chi phí lãi vay trích trước	1.379.480.681.305	698.883.319.344
Lợi nhuận cam kết trích trước theo chương trình quản lý biệt thự	262.108.617.574	622.556.069.584
Các khoản chi phí phải trả khác	1.746.652.389.460	483.762.658.681
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.017.109.169.042</b>	<b>10.416.596.543.393</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ giáo dục	840.824.894.645	682.776.358.364
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn	651.932.483.802	609.257.787.507
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	499.784.595.848	-
Doanh thu chưa thực hiện từ chương trình khách hàng thân thiết Vingroup Card	254.155.517.361	262.847.850.899
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	226.901.990.919	200.549.479.766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.473.599.482.575</b>	<b>1.755.431.476.536</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý cho thuê biệt thự và căn hộ khách sạn	3.242.268.590.023	5.459.695.246.103
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ, biệt thự	1.642.103.262.353	-
Doanh thu chưa thực hiện từ phí thương hiệu	618.333.333.333	-
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ khác	215.856.701.753	75.664.116.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.718.561.887.462</b>	<b>5.535.359.362.778</b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	774.490.032.182	70.705.898.141

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

## 25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

### 25.1 Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thu từ các hợp đồng đặt cọc, vay vốn và hợp đồng khác liên quan đến các dự án bất động sản	8.653.853.293.063	17.634.848.595.573
Quỹ bảo tri căn hộ	1.715.962.053.804	1.140.662.807.063
Các khoản thu hộ phải trả	1.325.567.827.912	1.512.939.781.432
Đặt cọc cho hoạt động đầu tư	1.316.347.772.811	3.273.198.353.531
Đặt cọc từ khách hàng thuê phải trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.2)	493.794.469.174	184.697.274.921
Phải trả khác	1.394.812.680.044	714.575.605.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.900.338.096.808</b>	<b>24.460.922.418.130</b>
Trong đó:		
<i>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	-	299.916.673.750

### 25.2 Các khoản phải trả dài hạn khác

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê	1.413.984.513.968	878.583.397.934
<i>Các khoản đặt cọc từ khách hàng thuê phải hoàn trả trong vòng 12 tháng tới (Thuyết minh số 25.1)</i>	(493.794.469.174)	(184.697.274.921)
Các khoản phải trả dài hạn khác	27.236.157.454	18.864.725.041
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>947.426.202.248</b>	<b>712.750.848.054</b>

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 26. VAY VÀ NỢ

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng		Giảm	
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	26.3	3.356.492.983.279	1.303.816.811.041	(3.352.817.983.280)	1.307.491.811.040		
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	26.4	7.309.825.539.545	8.524.085.821.227	(7.325.000.000.000)	8.508.911.360.772		
Vay ngắn hạn ngân hàng	26.1	2.385.649.534.546	18.152.453.110.580	(13.198.542.677.201)	7.339.559.967.925		
Vay ngắn hạn khác	26.2	5.089.000.000.000	32.581.434.000.000	(35.710.434.000.000)	1.960.000.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>18.140.968.057.370</b>	<b>60.561.789.742.848</b>	<b>(59.586.794.660.481)</b>	<b>19.115.963.139.737</b>		
<b>Vay dài hạn</b>							
Vay dài hạn ngân hàng	26.3	7.914.843.549.165	15.797.452.683.877	(121.155.812.963)	23.591.140.420.079		
Trái phiếu dài hạn	26.4	23.304.682.347.879	16.349.889.594.995	(4.675.000.000.000)	34.979.571.942.874		
Vay dài hạn khác	26.5	-	3.472.838.094.000	(272.838.094.000)	3.200.000.000.000		
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>31.219.525.897.044</b>	<b>35.620.180.372.872</b>	<b>(5.068.993.906.963)</b>	<b>61.770.712.362.953</b>		



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 26.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Bên cho vay	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ (USD)	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam		210.030.932.419	Tháng 7 năm 2019	6%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	306.861	7.171.350.011	Tháng 4 năm 2019	5%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng		22.433.650.523	Tháng 6 năm 2019	Từ 7,8%/năm đến 8%/năm	(i)
Credit Suisse AG	200.000.000	4.543.474.034.972	Tháng 12 năm 2019	4,78%/năm	(ii)
Deutsche Bank	100.000.000	2.324.000.000.000	Tháng 12 năm 2019	LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 3%/năm	(ii)
Asian Star Trading & Investment Ltd.	10.000.000	232.450.000.000	Tháng 12 năm 2019	LIBOR đối với kỳ hạn 3 tháng + biên độ 9%/năm	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.339.559.967.925</b>			

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo; và

(ii) Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ.

### 26.2 Vay ngắn hạn khác

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 gồm các khoản đi vay ngắn hạn từ các đối tác doanh nghiệp, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn từ tháng 9 năm 2019 đến tháng 10 năm 2019. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay/thu xếp tín dụng	Số cuối năm		Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
	Nguyên tệ (USD)	VND			
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		865.651.887.726 82.069.311.040	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 12 năm 2027	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biên độ 2,5%/năm đến 3%/năm	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		169.072.109.983 28.160.000.000	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 10 năm 2024	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biên độ 2%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 1 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả		1.421.097.869.016	Tháng 1 năm 2021	Lãi suất huy động tiết kiệm đối với khách hàng cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau (+) biên độ 3,3%/năm	(iii)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 2 Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả	255.000.000 45.000.000	5.690.059.921.897 1.197.262.500.000	Từ tháng 1 năm 2019 đến tháng 7 năm 2021	Lãi suất cố định 9,25%/năm theo Hợp đồng Hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	(iv)
Các bên thu xếp tín dụng của khoản vay hợp vốn 3	400.000.000	8.970.183.052.944	Từ tháng 4 năm 2020 đến tháng 4 năm 2023	Lãi suất cố định 9,15%/năm theo Hợp đồng Hoán đổi lãi suất với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	(v)
<b>TỔNG CỘNG</b>	482.434.957	7.782.567.389.553	Tháng 10 năm 2028	LIBOR đối với kỳ hạn 6 tháng + biên độ 0,95%/năm	(vi)
<b>Trong đó:</b>		<b>24.898.632.231.119</b>			
Vay dài hạn		23.591.140.420.079			
Vay dài hạn đến hạn trả		1.307.491.811.040			

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

**26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

- (i) Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này bao gồm một phần tài sản và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này trong khu nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long; hệ thống nhà kính, hệ thống tưới, máy móc thiết bị của dự án nông trường VinEco Hải Phòng, dự án nông trường VinEco Long Thành và một số cổ phiếu của Công ty mẹ sở hữu bởi một công ty con;
- (ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Nha Trang;
- (iii) Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm một số cổ phiếu của một công ty con khác trong Tập đoàn và phần vốn góp của một công ty con trong một công ty con khác trong Tập đoàn;
- (iv) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited, Maybank International - Chi nhánh Labuan và Taipei Fubon Commercial Bank - Chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ;
- (v) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore, Industrial and Commercial Bank of China Limited - Chi nhánh Hà Nội, Maybank Kim Eng Securities PTE LTD, Hongkong and Shanghai Banking Corporation LTD và Taipei Fubon Commercial Bank - Chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này là một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và một công ty con khác trong Tập đoàn; và
- (vi) Khoản vay này được giải ngân bởi các bên cho vay ban đầu bao gồm Credit Suisse AG - Chi nhánh Singapore và Hongkong and Shanghai Banking Corporation LTD. Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm tài khoản Dự Phòng Trả Nợ tại Ngân hàng Quản lý Tài khoản nước ngoài là Credit Suisse AG, chi nhánh Singapore và tài khoản Doanh thu mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam cùng với số dư trên tài khoản và tất cả các lợi ích cộng dồn và phát sinh liên quan, và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ.

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

### 26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 26.4 Trái phiếu dài hạn

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.597.215.444.474	Tháng 3 năm 2022	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương Việt Nam	38.717.135.081.394	Từ tháng 3 năm 2019 đến tháng 2 năm 2026	Lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 3,25% đến 4,25%/năm; lãi suất từ 7,75%/năm đến 10,1%/năm	(ii)
Trong đó: trái phiếu phát hành đến hạn trả	8.508.911.360.772			
Công ty Cổ phần Chứng khoán KB Việt Nam	2.174.132.777.778	Tháng 10 năm 2021 đến tháng 12 năm 2022	10,2%/ năm	(iii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.488.483.303.646</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	34.979.571.942.874
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	8.508.911.360.772

(i) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Mega Mall Thảo Điền, Vincom Plaza Ngô Quyền - Đà Nẵng và tài sản gắn liền với đất của các TTTM Vincom Center Phạm Ngọc Thạch, Vincom Plaza Thủ Đức và Vincom Plaza Hạ Long;

(ii) Tài sản đảm bảo cho các khoản trái phiếu này bao gồm: Toàn bộ dự án "Công viên văn hóa và du lịch sinh thái Vinpearlland" ngoại trừ khu mô hình chùa Việt thuộc dự án Vinpearl Amusement Park, dự án khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort, dự án khách sạn Hùng Vương, dự án khách sạn Landmark 81, khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Golf Land Resort & Villas, khách sạn 5 sao Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas, dự án Vincy Ocean park và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ và một công ty con khác trong Tập đoàn. Các khoản trái phiếu này được bảo lãnh thanh toán bởi một công ty con trong Tập đoàn và một Quỹ tín thác của Ngân hàng Phát triển Châu Á; và

(iii) Tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu này bao gồm quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng xây dựng chuyển giao ("hợp đồng BT") dự án xây dựng đường bộ trên cao dọc đường vành đai 2; tài sản, quyền tài sản dự án "Khu chức năng đô thị Đan Phượng - Green City" và một số cổ phiếu của một công ty con được nắm giữ bởi Công ty mẹ.

#### 26.5 Vay dài hạn khác

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 gồm các khoản vay dài hạn từ các đối tác doanh nghiệp, chịu lãi suất 9%/năm và đáo hạn vào tháng 5 năm 2020. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

## 27. TRÁI PHIẾU HOÁN ĐỔI

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

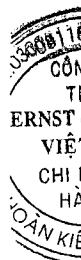
Ban Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ vốn trong trái phiếu nêu trên (do không thể xác định được chắc chắn số lượng cổ phiếu phổ thông có thể được hoán đổi) và đã ghi nhận toàn bộ các khoản trái phiếu này là nợ phải trả dài hạn.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Công ty theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 24, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 6 năm 2019. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

	Thay đổi trong năm				Số cuối năm
	Số đầu năm	Phát hành thêm	Đã hoán đổi thành cổ phiếu	Đã đáo hạn không được hoán đổi thành cổ phiếu	
Giá trị (USD)	-	450.000.000	-	-	450.000.000
Đơn vị tính: VND					
			Năm nay	Năm trước	
Giá trị trái phiếu hoán đổi			10.060.202.000.000	-	-
Cơ cấu vốn chủ sở hữu			-	-	-
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu			10.060.202.000.000	-	-
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu					-
Số đầu năm			-	-	-
Số phân bổ tăng trong năm			26.112.522.906	-	-
Số cuối năm			26.112.522.906	-	-
Cộng: Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối kỳ			119.350.000.000	-	-
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối kỳ			<b>10.205.664.522.906</b>	-	-

## 28. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng chi phí bảo hành	215.964.825.038	169.598.159.859
Dự phòng phải trả khác	10.012.061.881	5.804.006.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.976.886.919</b>	<b>175.402.166.437</b>



# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 29.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Năm trước	Vốn cổ phần đã phát hành		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
										Tổng cộng
Số dư đầu năm	26.377.079.540.000	2.504.959.737.448	(2.974.924.074.484)			32.845.114.930	1.887.422.518.069	20.463.788.319.550	48.291.171.155.513	
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-			-	4.462.411.670.513	1.192.530.120.713	5.654.941.791.226	
- Cổ phiếu công ty con	-	-	-			-	-	451.256.814.009	451.256.814.009	
- Trích quỹ khác	-	-	-			5.000.000.000	(5.000.000.000)	-	-	
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-			-	-	13.000.000.000	13.000.000.000	
- Mua công ty con mới	-	-	-			-	-	136.022.934.541	136.022.934.541	
- Mua thêm một phần lợi ích trong công ty con	-	-	-			-	(2.302.605.422.599)	(3.433.171.727.903)	(5.735.777.150.502)	
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát	-	146.205.430.456	-			-	1.540.855.798.135	3.724.413.229.508	5.411.474.458.099	
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-			-	-	(445.548.573.956)	(445.548.573.956)	
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-			-	-	(1.219.531.251.275)	(1.219.531.251.275)	
Số dư cuối năm	26.377.079.540.000	2.651.165.167.904	(2.974.924.074.484)			37.845.114.930	5.583.084.564.118	20.882.759.865.187	52.557.010.177.655	

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

**29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Năm nay	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Số dư đầu năm	26.377.079.540.000	2.651.165.167.904	-	(2.974.924.074.484)	37.845.114.930	5.583.084.564.118	20.882.759.865.187	52.557.010.177.655
- Phát hành cổ phiếu ưu đãi	840.000.000.000	8.276.981.373.993	-	-	-	-	-	9.116.981.373.993
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	5.000.000.000	3.776.727.785.918 (5.000.000.000)	2.414.153.684.685	6.190.881.470.603
- Trích quỹ khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	5.539.132.760.000	-	7.235.205.990.828	-	-	(12.774.338.750.828)	-	-
- Mua công ty con mới	-	-	-	-	-	-	3.547.691.806.799	3.547.691.806.799
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	-	-	(240.503.474.574)	(240.503.474.574)
- Mua thêm một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu	-	-	-	-	-	97.752.897.878	(1.594.244.048.735)	(1.496.491.150.857)
- Chuyển nhượng một phần lợi ích trong các công ty con hiện hữu không mất kiểm soát	-	514.754.262.295	-	-	-	8.417.769.984.137	5.842.163.714.631	14.774.687.961.063
- Góp vốn từ cổ đông không kiểm soát (iii)	-	-	-	-	-	-	15.786.278.690.000	15.786.278.690.000
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát bởi công ty con (iv)	-	-	-	-	-	-	(1.222.822.175.333)	(1.222.822.175.333)
Số dư cuối năm	32.756.212.300.000	11.442.900.804.192	7.235.205.990.828	(2.974.924.074.484)	42.845.114.930	5.095.996.481.223	45.415.478.062.660	99.013.714.679.349

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

**29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

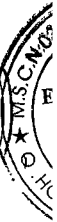
Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng không có yếu tố công cụ nợ trong khoản cổ phiếu ưu đãi nêu trên do Công ty không có nghĩa vụ mua lại cổ phiếu ưu đãi tại ngày phát hành và đã ghi nhận toàn bộ các cổ phiếu ưu đãi này là vốn chủ sở hữu;

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

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

Trong năm, Công ty Vinhomes và Công ty Vincom Retail, các công ty con, đã trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông, trong đó, tổng số cổ tức đã trả cho Công ty và các cổ đông là 11.235 tỷ VND. Phần chia cổ tức của các công ty con tương ứng với phần Công ty mẹ được hưởng được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu là 7.235 tỷ VND;

- (iii) Số tăng trong năm chủ yếu là phần vốn góp thêm của cổ đông không kiểm soát vào Công ty Vinfast, Công ty Vinhomes, Công ty Vinsmart, Công ty Cần Giờ, Công ty Vintech và các công ty con khác trong Tập đoàn; và
- (iv) Số giảm trong năm chủ yếu do các khoản cổ tức được chia bằng tiền của Công ty Vinhomes, Công ty Vincommerce, Công ty Vinpearl và các công ty con khác trong Tập đoàn cho các cổ đông không kiểm soát.





# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn góp từ cổ đồng	32.756.212.300.000	31.916.212.300.000	840.000.000.000	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	11.442.900.804.192	3.165.919.430.199	8.276.981.373.993	2.651.165.167.904	2.651.165.167.904	-
Cổ phiếu quỹ	(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)	-	(2.974.924.074.484)	(2.974.924.074.484)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.224.189.029.708</b>	<b>32.107.207.655.715</b>	<b>9.116.981.373.993</b>	<b>26.053.320.633.420</b>	<b>26.053.320.633.420</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: VND

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

## 29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	26.377.079.540.000	26.377.079.540.000
Tăng vốn trong năm	840.000.000.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	5.539.132.760.000	-
Số cuối năm	<u>32.756.212.300.000</u>	<u>26.377.079.540.000</u>

### 29.4 Cổ tức

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

### 29.5 Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu ưu đãi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.275.621.230	2.637.707.954
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.275.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu phổ thông	3.191.621.230	2.637.707.954
Cổ phiếu ưu đãi	84.000.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.056.745.286	2.456.818.742
Cổ phiếu phổ thông	2.972.745.286	2.456.818.742
Cổ phiếu ưu đãi	84.000.000	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	218.875.944	180.889.212
Cổ phiếu phổ thông	218.875.944	180.889.212
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

### 29.6 Cổ phiếu quỹ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số lượng cổ phiếu của Công ty do các công ty con nắm giữ như sau:

- ▶ Công ty Vinpearl, một công ty con, nắm giữ 108.947.198 cổ phiếu;
- ▶ Công ty Vincommerce, một công ty con, nắm giữ 95.562.125 cổ phiếu; và
- ▶ Công ty Xavinco, một công ty con, nắm giữ 14.366.621 cổ phiếu.

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

### 30. DOANH THU

#### 30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>121.971.750.626.283</b>	<b>89.392.047.933.230</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	83.271.632.293.427	62.481.688.023.505
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	19.333.128.791.654	13.084.575.890.097
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.409.513.690.154	5.465.505.193.438
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.558.630.886.792	4.409.827.940.217
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.630.636.981.520	1.852.289.531.525
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.449.884.662.668	1.012.609.580.119
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	567.184.824.250	-
Doanh thu khác	1.751.138.495.818	1.085.551.774.329
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(77.350.205.179)</b>	<b>(41.999.335.317)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>121.894.400.421.104</b>	<b>89.350.048.597.913</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	83.271.632.293.427	62.481.688.023.505
Doanh thu bán hàng tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	19.325.679.951.857	13.052.677.844.258
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	7.366.495.606.924	5.455.403.903.960
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	5.558.630.886.792	4.409.827.940.217
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.630.636.981.520	1.852.289.531.525
Doanh thu cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.449.884.662.668	1.012.609.580.119
Doanh thu từ hoạt động sản xuất	556.462.126.179	-
Doanh thu khác	1.734.977.911.737	1.085.551.774.329
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	121.064.867.363.199	88.797.537.496.929
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	829.533.057.905	552.511.100.984

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.125.711.170.145	4.409.827.940.217
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.323.015.518.950	2.099.875.166.664

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

**30. DOANH THU (tiếp theo)****30.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con (i)	5.211.088.128.271	358.282.444.981
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và các khoản đặt cọc	1.907.203.479.707	1.098.222.853.695
Doanh thu hoạt động tài chính khác	360.258.281.453	180.446.140.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.478.549.889.431</b>	<b>1.636.951.439.612</b>

- (i) Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con chủ yếu bao gồm các khoản lãi từ giao dịch thanh lý các khoản đầu tư và chuyển nhượng quyền góp vốn của Công ty Vinpearl và Công ty Vinhomes.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	58.123.335.414.419	38.570.808.538.584
Giá vốn hàng bán tại siêu thị và các chuỗi bán lẻ	17.275.723.842.136	12.216.265.730.258
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn, du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	8.596.421.258.633	6.574.605.072.906
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	2.720.446.213.695	2.099.875.166.664
Giá vốn cung cấp dịch vụ bệnh viện và các dịch vụ liên quan	2.698.669.869.484	1.745.093.764.853
Giá vốn cung cấp dịch vụ giáo dục và các dịch vụ liên quan	1.369.403.829.155	807.590.341.752
Giá vốn hoạt động sản xuất	829.341.535.821	-
Giá vốn khác	1.357.708.596.291	782.088.342.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.971.050.559.634</b>	<b>62.796.326.957.038</b>

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.939.282.490.392	3.139.629.696.630
Chi phí phát hành trái phiếu	344.082.962.077	262.003.990.087
Lỗ do đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4.2)	250.054.456.933	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	252.532.031.610	77.396.775.528
Chi phí tài chính khác	122.997.646.062	307.953.096.469
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.908.949.587.074</b>	<b>3.786.983.558.714</b>

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.208.931.712.809	5.344.099.598.901
- Chi phí nhân viên bán hàng	2.656.343.063.620	1.760.005.800.800
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	773.205.057.696	632.102.514.317
- Chi phí bán hàng khác	473.808.880.919	414.248.078.609
	<b>10.112.288.715.044</b>	<b>8.150.455.992.627</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.325.633.993.934	1.658.786.632.069
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.959.497.022.200	1.780.362.595.934
- Chi phí khấu hao tài sản cố định và hao mòn lợi thế thương mại	1.399.114.289.302	1.200.962.194.563
- Chi phí hỗ trợ và từ thiện	400.848.315.705	1.151.439.977.424
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.282.745.711.409	1.060.896.361.965
	<b>7.367.839.332.550</b>	<b>6.852.447.761.955</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.480.128.047.594</b>	<b>15.002.903.754.582</b>

**34. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>759.284.117.428</b>	<b>434.964.045.806</b>
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	227.183.988.367	82.295.849.636
Tiền phạt thu được	255.177.298.454	235.903.502.779
Thu nhập khác	276.922.830.607	116.764.693.391
<b>Chi phí khác</b>	<b>493.549.736.743</b>	<b>765.869.262.018</b>
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	196.280.736.618	385.473.705.459
Các khoản phạt	181.467.368.718	228.356.257.763
Chi phí khác	115.801.631.407	152.039.298.796
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC</b>	<b>265.734.380.685</b>	<b>(330.905.216.212)</b>

**35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	50.295.269.444.755	37.686.355.794.661
Chi phí nhân công	10.000.782.046.907	6.055.985.258.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.670.660.051.374	9.080.225.491.935
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.155.271.347.089	3.985.433.267.539
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.233.450.347.841	2.704.698.523.613
Chi phí khác (không bao gồm chi phí tài chính)	5.580.137.202.226	5.255.337.052.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.935.570.440.192</b>	<b>64.768.035.388.649</b>

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

### 36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con trong Tập đoàn trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- ▶ Công ty Vinmec, Công ty Vinschool (đối với thu nhập từ hoạt động xã hội hóa) áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10%;
- ▶ Một số công ty con hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 15% cho các hoạt động nông nghiệp;
- ▶ Một số dự án của Công ty Vinpearl - chi nhánh Nha Trang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu, được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu) và được giảm 50% chi phí thuế TNDN cho lợi nhuận chịu thuế của 9 năm tiếp theo từ các dự án tại đảo Hòn Tre; và
- ▶ Công ty Vinfast, Vinsmart đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN với thuế suất ưu đãi 10% trong 15 năm đầu tiên kể từ khi có doanh thu; được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (hoặc từ năm thứ 4 kể từ khi có doanh thu nếu dự án không có thu nhập chịu thuế trong 3 năm đầu); và được giảm 50% thuế TNDN cho 9 năm tiếp theo đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

#### 36.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.273.129.870.764	3.731.381.559.479
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	389.626.309.041	(272.041.872.129)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.662.756.179.805</b>	<b>3.459.339.687.350</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>13.853.637.650.408</b>	<b>9.114.281.478.576</b>
Thuế tính theo thuế suất của công ty	2.770.727.530.082	1.822.856.295.715
Điều chỉnh lãi/lỗ phát sinh trên báo cáo hợp nhất từ các giao dịch chuyển nhượng vốn	2.529.887.493.968	(26.094.768.983)
Điều chỉnh thu nhập/chi phí trên báo cáo hợp nhất phát sinh từ giao dịch mua nhóm tài sản và hợp nhất kinh doanh	1.850.885.982.608	47.546.879.625
Lỗ của các công ty con	989.609.438.301	715.750.676.139
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh không được bù trừ	323.541.081.995	531.260.408.808
Lợi thế thương mại phân bổ trên báo cáo tài chính hợp nhất	179.002.723.228	180.212.541.902
Chi phí từ thiện	40.228.240.551	226.062.067.181
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.306.555.266.845)	(91.839.202.827)
Các khoản khác	285.428.955.917	53.584.789.790
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>7.662.756.179.805</b>	<b>3.459.339.687.350</b>

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.2 Thuế TNDN hiện hành

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

36.3 Thuế TNDN hoãn lại

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Tập đoàn	158.011.007.654	215.536.458.856	(57.525.451.199)	21.513.568.471
Chênh lệch từ chi phí bán hàng chưa được khấu trừ trong năm	71.262.194.919	38.401.679.447	36.114.680.633	(28.184.765.346)
Chênh lệch tạm thời từ tài sản của công ty con	277.467.613.887	31.956.609.277	262.451.461.856	1.082.380.041
Chênh lệch khác	107.486.658.016	52.084.771.927	46.046.650.473	14.963.537.405
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(801.335.531.358)	(120.988.646.357)	(680.346.885.000)	268.647.820.313
Các khoản khác	(23.324.178.962)	(21.791.229.687)	3.633.234.196	(5.980.668.755)
<b>(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>(210.432.235.844)</b>	<b>195.199.643.463</b>		
<b>(Chi phí)/thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(389.626.309.041)</b>	<b>272.041.872.129</b>
<i>Trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất:</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	614.227.474.476	337.979.519.507		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(824.659.710.320)	(142.779.876.044)		
<b>(Thuế thu nhập hoãn lại phải trả)/tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>(210.432.235.844)</b>	<b>195.199.643.463</b>		

36.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 10.530 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ khác Phải trả phí văn phòng và ăn trưa nhân viên	38.343.027.684 (75.423.815.830)	- (68.616.761.389)
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí từ thiện phát sinh Chuyến tiền cho mục đích từ thiện Thu hồi tiền Phải thu dịch vụ khám chữa bệnh Thu tiền dịch vụ khám chữa bệnh	- 1.494.612.000.000 (360.612.000.000) 505.394.413.100 (538.244.494.055)	(1.026.142.915.754) 1.497.025.000.000 - 360.290.551.174 (242.714.280.455)
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh Thu hồi tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh Phải trả thuế giá trị gia tăng được miễn trừ Trả tiền thuế giá trị gia tăng được miễn trừ thu hộ Phải trả cổ tức Thanh toán cổ tức Phải thu dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng Thu tiền dịch vụ quản lý tổng thầu và cung cấp vật liệu xây dựng Phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ Lãi từ cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng Thu nhập từ thanh lý tài sản cho công ty liên kết Phải trả mua tài sản	- 700.000.000.000 - 299.916.673.750 - - - 120.714.740.692 86.695.020.906 201.032.297.313 (441.431.645.869)	700.000.000.000 - (575.773.062.640) 275.856.388.890 (125.000.000.000) 125.000.000.000 105.138.169.727 (105.138.169.727) - - - -
Cá nhân khác	Các thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu chuyển nhượng cổ phần công ty con	85.671.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một	Người đại diện theo pháp luật của Công ty là thành viên quản lý chủ chốt của công ty con	Thu nhập từ bán công ty con	2.041.190.609.989	-



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

### 37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

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

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh các giao dịch cung cấp, sử dụng dịch vụ, hàng hóa và giao dịch chuyển nhượng cổ phần của công ty con với các bên liên quan theo mức giá dựa trên thỏa thuận hợp đồng.

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

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Chi phí khám chữa bệnh phải thu	87.686.775.683	120.536.856.638
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	117.311.074.369	-
Các bên liên quan khác	Công ty cùng chủ sở hữu và thành viên quản lý chủ chốt	Phải thu khác	51.305.123.497	14.506.747.252
			<b>256.302.973.549</b>	<b>135.043.603.890</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải thu lợi nhuận chia sẻ từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	249.111.825.436	-
Quý Thiện Tâm	Cùng chủ sở hữu	Phải thu từ chi hộ	1.134.000.000.000	-
			<b>1.383.111.825.436</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 21.1)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Cùng chủ sở hữu	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	2.115.033.863	4.543.547.368
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải trả mua tài sản	441.431.645.869	-
			<b>443.546.679.732</b>	<b>4.543.547.368</b>
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b> (Thuyết minh số 24)				
Cá nhân khác	Thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu chưa thực hiện	-	70.705.898.141
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Doanh thu chưa thực hiện từ thanh lý tài sản và cung cấp dịch vụ	774.490.032.182	-
			<b>774.490.032.182</b>	<b>70.705.898.141</b>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 25.1)				
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty liên kết	Phải trả liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	299.916.673.750
			<b>-</b>	<b>299.916.673.750</b>

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

### 37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và thưởng	55.252.810.254	45.421.081.461
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.252.810.254</b>	<b>45.421.081.461</b>

### 38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.776.727.785.918	4.462.411.670.513
Lợi tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>3.776.727.785.918</b>	<b>4.462.411.670.513</b>

	Đơn vị tính: cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.972.745.653	2.972.745.653
Ảnh hưởng suy giảm do: Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	31.750.516	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>3.004.496.169</b>	<b>2.972.745.653</b>

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.270	1.501
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.257	1.501

Các khoản trái phiếu hoán đổi phát hành bởi Công ty Vinpearl, công ty con, có thể có tác động suy giảm lãi cơ bản trên cổ phiếu trong tương lai nhưng chưa được đưa vào tính lãi suy giảm trên cổ phiếu ở trên vì các công cụ này có tác động suy giảm ngược cho năm hiện tại.

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

### 38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức có quyền chuyển đổi phát hành bởi Công ty được giả định chuyển đổi có tác động suy giảm cho năm hiện tại.

Vào ngày 31 tháng 5 năm 2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ-VINGROUP về kế hoạch chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1.000:210 (mỗi cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu được nhận cổ tức bằng 210 cổ phiếu). Do đó, bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do điều chỉnh hồi tố từ sự kiện này.

### 39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 ước tính là 37.007 tỷ VND.

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

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

Tập đoàn là bên cho thuê văn phòng, quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.307.861.271.737	2.704.061.603.249
Trên 1 đến 5 năm	6.671.942.149.778	5.322.504.911.686
Trên 5 năm	5.972.335.595.882	5.208.872.721.592
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.952.139.017.397</b>	<b>13.235.439.236.527</b>

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.052.541.751.638	647.834.849.856
Trên 1 đến 5 năm	2.960.626.326.406	1.985.016.686.139
Trên 5 năm	6.347.223.548.146	5.744.585.973.599
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.360.391.626.190</b>	<b>8.377.437.509.594</b>

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

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

#### Các cam kết khác

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

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

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

Theo hợp đồng chuyển nhượng vốn giữa giữa Công ty Vinhomes, công ty con, với một đối tác doanh nghiệp ký ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Vinhomes và Công ty Cần Giờ cam kết mua lại 32,5% vốn điều lệ của công ty TNHH TTTC Berjaya. Khoản cam kết còn lại mà Công ty Vinhomes phải chi trả theo hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 503,7 tỷ VND.

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

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Hoàng Gia và một đối tác doanh nghiệp. Công ty Hoàng Gia cam kết sẽ góp 100% vốn đầu tư cho một dự án bất động sản tiềm năng tại Hà Nội. Tổng giá trị vốn đầu tư ước tính là 790 tỷ VND. Khoản vốn đầu tư cam kết của Công ty Hoàng Gia tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 782 tỷ VND.

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

Vào ngày 2 tháng 11 năm 2018, Công ty Vinfast, công ty con đã ký một hợp đồng liên doanh với một đối tác doanh nghiệp để thành lập Công ty liên doanh Vinfast-An Phát. Theo đó, tổng vốn điều lệ của công ty liên doanh này là 420 tỷ VND, trong đó giá trị phần vốn góp mà Công ty Vinfast cam kết góp là 210 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản cam kết góp vốn còn lại của Công ty Vinfast theo hợp đồng này là 180 tỷ VND.

##### *Cam kết liên quan đến việc chuyển nhượng một phần dự án Vincy Ocean Park*

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

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

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

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

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

2-0  
TY  
H  
YO  
NA  
IAD  
JOT  
1 -

### Các cam kết khác (tiếp theo)

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

- Quyền sở hữu ½ khu vực thương mại (từ tầng 1 đến tầng 6 tòa nhà Vincom City Towers ("tòa nhà") không bao gồm khu lễ tân và khu thang máy tầng 1 có diện tích là 160 m2); và
- Quyền sở hữu ½ tầng hầm B1, B2 của tòa nhà.

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

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

- (i) 8%/năm đến 10%/năm hoặc 13,33%/năm trong trường hợp khách hàng không nhận thu nhập cam kết trong 3 năm đầu tiên, tính trên giá trị hợp đồng chuyển nhượng; và
- (ii) 85% tính trên phần lợi nhuận hàng năm từ hoạt động quản lý cho thuê các bất động sản này.

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

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

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

[illegible]

~~SECRET~~

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09-DN/HN

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

## 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau (trình bày lại):

	Kinh doanh cho thuê bất động sản đầu tư và các dịch vụ liên quan				Kinh doanh dịch vụ khách sạn du lịch, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan		Hoạt động y tế và các dịch vụ liên quan		Hoạt động giáo dục và các dịch vụ liên quan		Kinh doanh dịch vụ bán lẻ		Hoạt động sản xuất và các dịch vụ liên quan		Hoạt động kinh doanh khác		Điều chỉnh và loại trừ		Đơn vị tính: VND	
	Kinh doanh chuyển nhượng bất động sản																			
Doanh thu thuần																				
Doanh thu thuần cho bên thứ ba	52.481.688.023.505	4.409.827.940.27	5.455.403.903.960	1.852.289.531.525	1.012.609.580.119	13.052.677.844.258	-	1.085.551.774.329	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89.350.048.597.913	
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	548.764.247.918	1.474.537.360.971	1.054.724.896.494	31.659.327.222	-	1.359.624.437.507	-	8.172.751.670.233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>63.030.452.271.423</b>	<b>5.884.365.301.168</b>	<b>6.510.128.800.454</b>	<b>1.883.948.858.747</b>	<b>1.012.609.580.119</b>	<b>14.412.302.281.765</b>	<b>-</b>	<b>9.258.303.444.562</b>	<b>(12.542.061.940.345)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.350.048.597.913</b>	
Kết quả hoạt động kinh doanh																				
Khấu hao và hao mòn	757.697.321.420	927.956.243.923	943.853.653.447	390.765.326.657	40.922.158.020	816.842.728.653	60.026.528	107.335.808.891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.985.433.267.539	
Phần được chia từ lãi/(lỗ) của công ty liên kết	-	-	(9.037.187.612)	-	-	134.159.176	-	53.303.956.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.400.927.597	
<b>Thu nhập/(lỗ) trước thuế theo bộ phận</b>	<b>17.360.186.831.131</b>	<b>2.554.188.726.544</b>	<b>(2.377.301.109.883)</b>	<b>(741.969.569.616)</b>	<b>69.207.829.362</b>	<b>(3.797.684.195.783)</b>	<b>(111.558.768.895)</b>	<b>542.687.223.235</b>	<b>(1.633.418.245.887)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.864.338.720.208</b>	
<b>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ</b>																			<b>(2.750.057.241.832)</b>	
Tài sản																				
Đầu tư vào công ty liên kết;	-	-	2.387.075.724.427	-	-	47.788.263.901	-	4.760.612.467	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.439.624.600.795	
Chi phí mua sắm TSCĐ và xây dựng cơ bản tăng trong năm	3.476.763.918.091	787.855.737.467	7.345.765.735.189	2.368.686.105.376	1.650.700.502.711	404.446.859.528	685.023.176.672	1.260.294.697.698	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.979.558.732.662	
<b>Tổng tài sản theo bộ phận</b>	<b>186.130.151.659.516</b>	<b>32.529.148.834.227</b>	<b>27.005.847.457.774</b>	<b>7.529.048.834.746</b>	<b>2.114.086.623.622</b>	<b>11.331.605.250.245</b>	<b>2.176.570.887.671</b>	<b>4.819.569.831.027</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193.736.030.384.828</b>	
<b>Tài sản không phân bổ</b>																			<b>20.056.026.599.769</b>	
<b>Tổng nợ phải trả theo bộ phận</b>	<b>86.286.947.713.141</b>	<b>1.479.287.907.326</b>	<b>9.286.962.365.169</b>	<b>746.886.093.451</b>	<b>705.415.773.608</b>	<b>2.608.907.630.168</b>	<b>154.007.324.851</b>	<b>1.273.913.584.259</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>102.542.322.397.973</b>	
<b>Tổng nợ phải trả không phân bổ</b>																			<b>58.692.724.408.969</b>	



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

#### 41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:</b>		
Vay chuyển đổi và trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 29.1)	-	451.256.814.009
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (Thuyết minh số 29.1)	5.539.132.760.000	-
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.648.224.082.810	-
Cần trừ công nợ giữa hoạt động đầu tư và hoạt động tài chính	-	1.124.000.000.000
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm:</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	66.379.476.864.660	14.631.953.450.347
Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	20.324.421.444.781	16.072.927.627.127
Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	10.060.202.000.000	-
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(38.517.115.721.129)	(8.182.448.989.518)
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	(4.207.584.440.749)	(12.950.000.000.000)

#### 42. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngoại tệ các loại:</b>		
- Đô la Mỹ	81.442.888	7.590.475
- Đô la Australia	4.050	2.425
- Đô la Singapore	100	56
- Đô la Hồng Kông	1.000	50
- Euro	6	23.175
- Won Hàn Quốc	67.000	230.000
- Yên Nhật	414.000	57.000
- Baht Thái	8.920	7.820
- Bảng Anh	440	-

Chi tiết các khoản nợ khó đòi đã xử lý do Ban Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không có khả năng thu hồi:

Đơn vị tính: VND

Đối tượng nợ	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý	Giá gốc	Giá trị đã được xử lý
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đại Dương	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Dương Thăng Long	41.098.537.541	41.098.537.541	41.098.537.541	41.098.537.541
Công ty TNHH Thương mại và Du lịch Tràng Tiền Nha Trang	14.452.509.589	14.452.509.589	14.452.509.589	14.452.509.589
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Topcare	10.468.046.036	10.468.046.036	10.468.046.036	10.468.046.036
Các khoản phải thu khác	14.783.309.610	14.783.309.610	3.468.007.172	3.468.007.172

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

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

Ngoài các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đã được trình bày trong các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất. Tập đoàn còn có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm sau:

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2019, Công ty Vinhomes, một công ty con, đã ký Thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 51% phần vốn góp trong Công ty Phát Lộc cho một đối tác doanh nghiệp với giá chuyển nhượng là 561 tỷ VND.

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

Trong tháng 1 năm 2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Ô tô Thăng Long Việt Nam được sáp nhập vào Công ty Vinfast Service, một công ty con trong Tập đoàn.

Trong tháng 1 và tháng 2 năm 2019, Công ty Vinhomes, một công ty con, đã ký hợp đồng chuyển nhượng 97,9% vốn góp trong Công ty Đại Học Berjaya và hợp đồng quyền mua lại có điều kiện để mua lại phần vốn góp này. Theo đó, giá phí của các giao dịch này tương đương với mệnh giá của phần vốn góp được chuyển nhượng.

Vào ngày 28 tháng 2 năm 2019, Công ty VinTech, một công ty con, đã mua 51% phần vốn góp tại Công ty TNHH Mundo Reader thông qua giao dịch mua phần vốn góp phát hành thêm và mua từ các thành viên góp vốn khác với tổng giá trị chuyển nhượng là 35,7 triệu EUR.

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

Trong tháng 3 năm 2019, Công ty Vinmec, một công ty con, đã phát hành khoản vay với Deutsche Bank AG chi nhánh Singapore và một số ngân hàng quốc tế khác với tổng giá trị là 300 triệu đô la Mỹ và có thời hạn vay là ba năm.

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

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

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

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



Văn Thị Hải Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền  
Kế toán trưởng



Mai Hương Nô  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

# Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
10	Công ty TNHH Xalivico	Công ty Xalivico	74,00	71,21	Số 233 Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	Công ty Triển lãm Việt Nam	83,32	83,32	Số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Đô thị Ngôi Sao Phương Nam	Công ty Ngôi Sao Phương Nam	100,00	99,65	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty Metropolis Hà Nội	100,00	72,31	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
14	Công ty Cổ phần Sách Việt Nam	Công ty Sách Việt Nam	65,33	65,33	Số 44 phố Tràng Tiền, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội	Xuất bản và kinh doanh sách
15	Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cẩn Giơ	Công ty Cẩn Giơ	99,89	72,23	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
16	Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty Công viên Trung tâm	100,00	94,00	Phòng 900, tầng 9, tòa nhà IPH, số 241 Xuân Thủy, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Sinh Thái	Công ty Sinh Thái	100,00	72,56	Số 191, phố Ba Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	Công ty Đô thị Gia Lâm	85,00	61,67	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	Công ty Đầu tư Việt Nam	70,00	50,90	Số 191, phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tàng Long	Công ty Tây Tàng Long	90,00	65,08	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
21	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	Công ty BĐS Thăng Long	73,00	73,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	Công ty Prime Land	100,00	73,87	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty Đại Học Berjaya	97,90	70,79	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Làng Văn	Công ty Làng Văn	100,00	73,12	07 Trường Sa, phường Hoà Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	Công ty TTTC Berjaya	67,50	48,80	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
26	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty Nam Hà Nội	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên Niên Kỳ	Công ty Thiên Niên Kỳ	100,00	72,31	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản và cho thuê văn phòng
28	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	Công ty Thái Sơn	100,00	72,31	Số 290, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng Đất Rừng Vàng	Công ty Đất Rừng Vàng	100,00	72,31	Số 290, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Phát triển Đô Thị Tây Hà Nội	Công ty Tây Hà Nội	100,00	72,31	Phòng 10 tầng 2, tòa T4, TTTM Times City, số 458 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi	Công ty GS Củ Chi	100,00	72,23	Số 60A Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
32	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hà Thành	Công ty Hà Thành	100,00	95,69	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du Lịch Phúc An	Công ty Phúc An	100,00	92,95	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày
34	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển thương mại An Thịnh	Công ty An Thịnh	100,00	76,44	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty Vinpearl	100,00	93,57	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
36	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Công ty Cảng Nha Trang	91,94	86,03	Số 05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
37	Công ty TNHH Làng Hoa Thủy Khuê	Công ty Làng Hoa Thủy Khuê	69,99	65,49	Số 14 Thủy Khuê, phường Thủy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
38	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng Hợp Vincommerce	Công ty Vincommerce	64,26	64,27	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
39	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Thương mại Dịch vụ Vinpro	Công ty Vinpro	64,63	64,29	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
40	Công ty Cổ phần VINDFS	Công ty VINDFS	80,00	74,86	Ô CC-1 (Phân khu KT-A), khu đô thị Biển An Viên, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh
41	Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	Công ty Vinmec	100,00	100,00	Số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
42	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	Công ty Vinschool	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Cung cấp dịch vụ giáo dục

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
43	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	Công ty VinAcademy	100,00	99,64	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp dịch vụ giáo dục
44	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	Công ty Bảo vệ Vincom	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
45	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco	Công ty VinEco	100,00	95,80	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
46	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp VinEco-Tam Đảo	Công ty VinEco-Tam Đảo	89,02	85,29	Thôn Cơ Quan, thị trấn Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
47	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	Công ty VinEco-Đồng Nai	77,50	74,25	Km13, Quốc Lộ 51, ấp Long Khánh 3, xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
48	Công ty TNHH Nông Nghiệp VINECO SAGRI	Công ty VINECO SAGRI	64,00	61,31	Số 38, đường Phạm Văn Cội, xã Phạm Văn Cội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
49	Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	Công ty Dịch vụ Vincom	100,00	99,64	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside (1)	Cung cấp các dịch vụ Công nghệ thông tin, kỹ thuật, vệ sinh, cảnh quan môi trường, vận chuyển
50	Công ty Cổ phần Du lịch và Thủy sản Vạn Phát	Công ty Vạn Phát	90,00	86,22	Thôn Đưng K'Si, xã Đa Chais, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
51	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương mại An Phát	Công ty An Phát	100,00	100,00	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
52	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	Công ty Sản xuất & kinh doanh VINFAST	50,80	41,90	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Sản xuất xe cơ động cơ



## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
53	Công ty TNHH Dịch vụ và Kinh doanh Vinfast	Công ty Dịch vụ và Kinh doanh VINFAST	80,00	33,52	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
54	Công ty TNHH General Motors Việt Nam	Công ty General Motors Việt Nam	100,00	41,90	Đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội	Sản xuất xe có động cơ
55	Vinfast Germany GmbH	Công ty Vinfast Germany	100,00	41,90	106ResCowork04, Frankfurt, Alte Oper, Bockenheimer Landstraße 17/19, 60325 Frankfurt am Main, Germany	Mua bán, xuất nhập khẩu thiết bị, linh kiện vật tư, phụ tùng ô tô xe máy và các hàng hóa liên quan
56	Công ty Cổ phần VINFA	Công ty VINFA	96,39	96,39	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Bán buôn thực phẩm, dược phẩm
57	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	Công ty Vinsmart	72,03	68,46	Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, thị trấn Cát Hải, huyện Cát Hải, Thành phố Hải Phòng	Sản xuất thiết bị truyền thông
58	Công ty Cổ phần Phát Triển Công nghệ VinTech	Công ty VinTech	80,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
59	Công ty Nghiên cứu VinTech Hàn Quốc	Công ty Vintech Hàn Quốc	100,00	80,00	209 559 Dalseo-Daero, Sindang-dong, Dalseo-gu, Daegu, Korea	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
60	Công ty Cổ phần VinID	Công ty VinID	80,00	80,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
61	Công ty Cổ Phần People Care	Công ty People Care	70,00	64,00	Số 9, ngõ 29 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội	Hoạt động trung gian tiền tệ khác
62	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	Công ty Grand Prix	100,00	41,90	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo

## Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

TT	Tên công ty	Tên viết tắt	Tỷ lệ biểu quyết (%) (*)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
63	Công ty TNHH Dịch vụ An ninh mạng VINCSS	Công ty VINCSS	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▲ Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ
64	Công ty TNHH Giải pháp và Dịch vụ Công nghệ VinConnect	Công ty VinConnect	100,00	100,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▲ Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
65	Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Phần mềm HMS	Công ty HMS	100,00	100,00	Tầng 2CA, số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	▲ Sản xuất phần mềm
66	Công ty Cổ phần Vingroup Ventures	Công ty Vingroup Ventures	70,00	70,00	Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside <sup>(1)</sup>	▲ Hoạt động tư vấn, đầu tư
67	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia (**)	Công ty Phú Gia	98,00	71,10	Số 63 phố Hàng Gà, phường Hàng Bồ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	▲ Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

(\*) Tỷ lệ biểu quyết đồng thời là tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty con này.

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

