

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

DÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2018

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

MỤC LỤC

Trang

Thông tin chung	1-2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 39
<u>Phu lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 09 năm 2018	40 - 44
Giải trình biến động kết quả kinh doanh so với kỳ trước	45
Các chỉ số tài chính	46

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 66 được cấp ngày 29 tháng 08 năm 2018.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	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 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 người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 4 năm 2018.

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 riêng của Công ty cho Quý III năm 2018.

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho Quý III năm 2018.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		45.653.972.682.613	39.509.657.456.319
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.844.702.999.081	1.561.582.285.455
111	1. Tiền		1.844.702.999.081	1.561.582.285.455
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	12.863.880.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	32.369.112.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(19.505.232.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		29.251.282.927.530	27.462.056.235.478
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.653.643.059.120	1.242.294.182.291
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.496.288.503.483	1.847.597.336.664
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	25.3	22.055.015.000.000	19.925.791.073.049
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.051.280.620.840	4.685.406.506.064
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.944.255.913)	(239.032.862.590)
140	IV. Hàng tồn kho	7	6.974.501.703.709	9.766.013.441.059
141	1. Hàng tồn kho		6.974.501.703.709	9.766.013.441.059
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.583.485.052.293	707.141.614.327
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	794.530.447.543	622.732.735.681
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	454.273.896
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	6.788.954.604.750	83.954.604.750

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		87.951.170.708.663	72.499.912.386.430
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		55.000.000.000	120.190.140.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		55.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		-	120.190.140.000
220	II. Tài sản cố định		991.144.050.468	307.164.423.364
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	976.918.767.721	286.099.156.726
222	Nguyên giá		1.177.930.279.858	423.359.245.666
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(201.011.512.137)	(137.260.088.940)
227	2. Tài sản cố định vô hình		14.225.282.747	21.065.266.638
228	Nguyên giá		53.686.992.577	52.958.992.577
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(39.461.709.830)	(31.893.725.939)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	7.811.899.056.732	4.820.588.599.215
231	1. Nguyên giá		8.127.000.269.930	4.979.982.982.011
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(315.101.213.198)	(159.394.382.796)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	7.943.391.071.473	4.410.510.745.165
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		7.943.391.071.473	4.410.510.745.165
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		70.276.742.641.334	57.929.057.823.178
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	70.693.407.652.498	56.274.105.299.937
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	1.144.827.500.000	1.853.577.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(1.581.492.511.164)	(218.624.976.759)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		872.993.888.656	4.912.400.655.508
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	861.279.831.382	376.836.880.137
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		11.714.057.274	35.563.775.371
268	3. Tài sản dài hạn khác	9	-	4.500.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		133.605.143.391.276	112.009.569.842.749

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		77.780.400.295.479	68.810.780.326.407
310	I. Nợ ngắn hạn		67.156.420.387.287	54.870.820.537.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.737.670.244.845	21.479.456.431.571
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		6.838.286.897.225	8.253.184.739.358
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	6.539.398.123.984	2.483.705.645.039
314	4. Phải trả người lao động		5.806.555.124	26.979.859.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	4.560.945.200.536	2.530.560.496.071
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	1.401.142.872
310	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	40.792.354.940.348	13.556.824.147.673
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18.1	6.678.491.706.205	6.538.708.075.286
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.466.719.020	-
330	II. Nợ dài hạn		10.623.979.908.192	13.939.959.789.367
337	1. Phải trả dài hạn khác		-	226.000.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.2	10.623.979.908.192	13.713.959.789.367
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		55.824.743.095.797	43.198.789.516.342
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	55.824.743.095.797	43.198.789.516.342
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		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		22.402.389.048.299	13.920.405.048.300
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		41.000.000.000	36.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		625.141.747.498	2.865.304.928.042
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		-	505.040.335.377
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		625.141.747.498	2.360.264.592.665
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		133.605.143.391.276	112.009.569.842.749



Nguyễn Hà Anh
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Phó Tổng Giám đốc

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III NĂM 2018

B02a-DN

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	6.073.982.193.028	982.740.565.960	17.575.940.919.036	4.259.198.527.169
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	-	-	-	-
11	4. Giá vốn hàng bán	21	6.073.982.193.028	982.740.565.960	17.575.940.919.036	4.259.198.527.169
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.430.819.403.613	618.083.657.565	16.242.093.958.011	2.580.184.433.865
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	643.162.789.415	364.656.908.395	1.333.846.961.025	1.679.014.093.304
22	7. Chi phí tài chính	22	535.460.517.277	966.069.156.111	5.428.060.002.310	3.382.904.091.736
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		374.195.383.597	574.914.059.145	2.819.853.815.000	2.273.625.028.044
25	9. Chi phí bán hàng		371.159.998.286	672.365.998.603	1.422.251.423.768	2.092.637.491.462
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		336.418.385.424	89.274.073.603	736.398.550.845	311.132.983.730
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.895.312.514	403.526.495.117	(100.929.868.678)	481.120.905.360
31	12. Thu nhập khác	23	398.114.225.157	263.011.436.641	3.306.584.466.168	1.996.039.267.906
32	13. Chi phí khác	23	8.972.796.163	6.868.454.775	42.436.563.864	11.460.311.858
40	14. Lợi nhuận khác	23	2.298.984.470	4.192.011.294	2.934.860.428	5.514.964.482
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.673.811.693	2.676.443.481	39.501.703.436	5.945.347.376
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	404.788.036.850	265.687.880.122	3.346.086.169.604	2.001.984.615.282
52	17. (Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24	18.266.872.052	47.084.855.556	18.266.872.052	141.852.112.389
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	24	-	(9.314.370.657)	23.849.718.097	(20.417.728.279)
			386.521.164.798	227.917.395.223	3.303.969.579.455	1.880.550.231.172



Nguyễn Hà Anh
Người lập

Ngày 30 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hữu Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		3.346.086.169.604	2.001.984.615.282
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		227.026.237.490	126.875.219.997
03	Thay đổi các khoản dự phòng		1.109.273.695.728	(110.374.252.623)
04	Lãi/(Lãi) chênh lệch tỷ giá		28.617.641.194	(4.330.002.220)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.427.844.920.510)	(3.196.436.919.844)
06	Chi phí lãi vay		1.422.251.423.768	2.369.855.710.303
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		705.410.247.274	1.187.574.370.895
09	Tăng các khoản phải thu		835.721.789.826	(3.347.852.991.200)
10	Giảm/ (tăng) hàng tồn kho		2.791.511.737.350	(486.320.245.813)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.632.121.683.281	12.068.585.629.050
12	Tăng chi phí trả trước		(656.240.663.107)	(489.629.529.955)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.033.800.441.498)	(2.359.851.900.950)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(200.681.937.438)	(186.435.692.082)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		7.074.042.415.688	6.386.069.639.945
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.873.761.309.031)	(2.876.242.481.213)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của		(44.635.157.877.678)	(29.328.540.550.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		42.450.933.950.727	13.325.609.566.667
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(24.859.387.158.683)	(6.251.717.658.400)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		8.988.629.231.151	19.833.230.697.071
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.308.836.906.308	2.465.290.429.786
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(15.619.906.257.206)	(2.832.369.996.089)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		9.321.984.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		16.945.943.210.512	8.700.387.442.560
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(17.438.942.655.368)	(12.936.352.672.350)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		8.828.984.555.144	(4.235.965.229.790)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		283.120.713.626	(682.265.585.934)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.561.582.285.455	1.360.177.826.566
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.844.702.999.081	677.912.240.632



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mã Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103001016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2002 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101245486 vào ngày 12 tháng 5 năm 2010. Công ty sau đó nhận được các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 66 được cấp ngày 29 tháng 08 năm 2018.

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản; tiến hành các hoạt động huy động vốn, đầu tư góp vốn; và cung cấp các dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có 58 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ biểu quyết, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong các công ty con này được trình bày tại Phụ lục 1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản để bán

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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của hàng tồn kho được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	38 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 8 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm
------------------------	-------------

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn được cấp cho Công ty nhằm mục đích phát triển các bất động sản đầu tư. Các quyền sử dụng đất có thời hạn đó được trích khấu hao trong suốt thời hạn được cấp phép.

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

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

3.9 *Chi phí trả trước* (tiếp theo)

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước và các chi phí trả trước khác mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian trên một chu kỳ kinh doanh thông thường.

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 khi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Các khoản dự phòng

quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 Chi phí phát hành trái phiếu**

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu. Định kỳ, kế toán phân bổ chi phí phát hành trái phiếu bằng cách ghi tăng giá trị mệnh giá trái phiếu và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê bất động sản

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

Doanh thu từ bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

► Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.19 Thuế (tiếp theo)**

► Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

► Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

► Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

► Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Tiền mặt	316.725.056	484.663.718
Tiền gửi ngân hàng	1.844.386.274.025	1.561.097.621.737
TỔNG CỘNG	1.844.702.999.081	1.561.582.285.455

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

5. PHẢI THU TỪ KHÁCH HÀNG

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu phí dịch vụ quản lý và thương hiệu từ các bên liên quan	35.404.392.867	903.579.647.235
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.445.571.521.991	261.681.485.724
Phải thu từ cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan	172.667.144.262	77.033.049.332
TỔNG CỘNG	1.653.643.059.120	1.242.294.182.291

6. PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn:		
Lãi phải thu từ cho vay và tiền gửi	1.487.667.326.147	1.574.726.894.974
Phải thu lại khoản đặt cọc cho hợp đồng hợp tác đầu tư	685.000.000.000	935.000.000.000
Phải thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia (*)	193.642.270.000	-
Phải thu từ việc thu hộ khách hàng thanh toán theo tiến độ	266.142.292.683	1.151.984.272.753
Thu chi hộ theo chương trình khách hàng thân thiết	48.005.630.972	431.772.634.163
Phải thu khác	370.823.101.038	591.922.704.174
TỔNG CỘNG	3.051.280.620.840	4.685.406.506.064

Trong đó:

<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>1.469.137.231.821</i>	<i>2.761.483.450.957</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 25.2)</i>	<i>1.582.143.389.019</i>	<i>1.923.923.055.107</i>

(*) Đây là khoản phải thu tiền cổ tức từ các công ty con và đã thu được tại ngày lập báo cáo tài chính

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Bất động sản để bán đang xây dựng	6.974.501.703.709	9.766.013.441.059
TỔNG CỘNG	6.974.501.703.709	9.766.013.441.059
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	6.974.501.703.709	9.766.013.441.059

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	202.259.793.579	82.591.555.608
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	511.785.210.534	508.443.633.641
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	80.485.443.430	31.697.546.432
TỔNG CỘNG	794.530.447.543	622.732.735.681
Dài hạn:		
Chi phí thuê đất trả trước	551.209.252.061	91.066.805.834
Chi phí giải phóng mặt bằng	279.689.397.589	279.689.397.589
Chi phí trả trước dài hạn khác	30.381.181.732	6.080.676.714
TỔNG CỘNG	861.279.831.382	376.836.880.137

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Ngắn hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (*)	6.788.954.604.750	83.954.604.750
TỔNG CỘNG	6.788.954.604.750	83.954.604.750
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (*)	-	4.500.000.000.000
TỔNG CỘNG	-	4.500.000.000.000

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 bao gồm khoản đặt cọc 4500 tỷ cho một công ty con theo mục đích hợp tác kinh doanh. Khoản này được phân loại từ tài sản dài hạn sang tài sản ngắn hạn do đã thu được tại thời điểm lập báo cáo tài chính này.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	45.939.641.000	1.156.761.089	148.827.097.034	226.129.778.361	1.305.968.182	423.359.245.666
Mua mới	-	-	820.818.182	214.432.498.588	-	215.253.316.770
Xây dựng cơ bản	419.963.031.836	119.354.685.586	-	-	-	539.317.717.422
Số dư cuối kỳ	465.902.672.836	120.511.446.675	149.647.915.216	440.562.276.949	1.305.968.182	1.177.930.279.858
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	3.729.202.255	168.341.021	60.731.406.255	71.845.833.085	785.306.324	137.260.088.940
Khấu hao trong kỳ	922.938.319	15.455.384.993	14.017.022.024	33.221.814.589	134.263.272	63.751.423.197
Số dư cuối kỳ	4.652.140.574	15.623.726.014	74.748.428.279	105.067.647.674	919.569.596	201.011.512.137
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	42.210.438.745	988.420.068	88.095.690.779	154.283.945.276	520.661.858	286.099.156.726
Số dư cuối kỳ	461.250.532.262	104.887.720.661	74.899.486.937	335.494.629.275	386.398.586	976.918.767.721

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

B09a-DN

Đơn vị tính: VNĐ

	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất/Tiền thuê đất	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	3.952.918.910.167	288.359.523.532	738.704.548.312	4.979.982.982.011
Xây dựng mới	906.739.738.195	1.883.783.456.403	356.494.093.321	3.147.017.287.919
Số dư cuối kỳ	4.859.658.648.362	2.172.142.979.935	1.095.198.641.633	8.127.000.269.930
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	95.331.893.541	6.918.473.010	57.144.016.245	159.394.382.796
Tăng trong kỳ	4.359.430.828	85.794.990.638	65.552.408.936	155.706.830.402
Số dư cuối kỳ	99.691.324.369	92.713.463.648	122.696.425.181	315.101.213.198
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	3.857.587.016.626	281.441.050.522	681.560.532.067	4.820.588.599.215
Số dư cuối kỳ	4.759.967.323.993	2.079.429.516.287	972.502.216.452	7.811.899.056.732

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Vinhomes Cầu Rào 2	953.893.438.620	700.172.268.056
Dự án Vincom Thanh Hóa	372.997.940.010	586.292.767.938
Dự án Vincom Hùng Vương	-	477.338.918.308
Dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng	1.512.256.932.145	378.159.192.398
Dự án Vincom Quảng Bình	16.994.311.767	295.232.966.763
Dự án Khu đô thị sinh thái đảo Vũ Yên	247.560.531.522	272.629.669.185
Dự án Vincom Tây Ninh	458.884.564.295	255.261.897.829
Dự án Vinhomes Riverside - The Harmony	495.467.396.210	247.632.049.160
Dự án Vincom Hà Nam	462.448.231.008	217.685.076.583
Dự án Vincom Sơn La	165.688.304.657	172.796.852.936
Dự án Vincom Lạng Sơn	192.554.274.748	171.152.826.356
Dự án Công viên Hoa Hạ Long	185.971.859.797	143.865.288.978
Dự án Vinpearl Cửa Hội	120.443.913.152	90.792.873.500
Dự án Star Thanh Hóa	1.335.978.414.070	-
Các dự án khác	1.422.250.959.472	401.498.097.175
TỔNG CỘNG	7.943.391.071.473	4.410.510.745.165

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Đơn vị tính: VNĐ
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	70.693.407.652.498	69.111.915.141.334	(1.581.492.511.164)	56.274.105.299.937	56.055.480.323.178
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.144.827.500.000	1.144.827.500.000	-	1.853.577.500.000	1.853.577.500.000
TỔNG CỘNG	71.838.235.152.498	70.256.742.641.334	(1.581.492.511.164)	58.127.682.799.937	57.909.057.823.178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý III năm 2018

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư và các công ty con

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1 Công ty CP Vinhomes	22.981.447.177.505	5.792.493.038.618
2 Công ty cổ phần Vinpearl	15.312.294.541.074	13.707.830.720.875
3 Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vinfast	6.500.000.000.000	5.250.000.000.000
4 Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce	5.782.261.595.176	3.559.406.034.344
5 Công ty Cổ phần Vincom Retail	3.501.335.054.034	3.501.335.054.034
6 Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	3.233.919.920.000	3.233.919.920.000
7 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	2.212.943.935.291	2.212.943.935.291
8 Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	2.071.029.000.000	2.071.029.000.000
9 Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	1.568.884.500.000	-
10 Công ty CP Vinsmart	1.440.682.000.000	-
11 Công ty CP Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	1.395.329.678.450	1.395.329.678.450
12 Công ty CP Vintech	800.000.000.000	-
13 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển đô thị Ngôi sao Phương Nam	785.456.000.000	785.456.000.000
14 Công ty TNHH ĐT SX PT Nông nghiệp Vineco	600.490.000.000	600.490.000.000
15 Công ty TNHH MTV TM Đầu tư và PT Thời Đại	561.000.000.000	1.561.000.000.000
16 Công ty TNHH Một thành viên Sách Việt Nam	475.165.611.800	475.165.611.800
17 Công ty CP Vinfa	443.380.000.000	-
18 Công ty cổ phần kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro	341.478.639.168	-
19 Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	235.000.000.000	235.000.000.000
20 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh BĐS Thăng Long	199.700.000.000	199.700.000.000
21 Công ty TNHH MTV Vinschool	100.000.000.000	100.000.000.000
22 Công ty TNHH Kinh doanh DV tổng hợp Vincom	84.600.000.000	376.000.000.000
23 Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	50.000.000.000	50.000.000.000
24 Công ty CP VinID	17.010.000.000	-
25 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	-	8.551.390.138.887
26 Công ty CP Đầu tư và PT Địa ốc TP. Hoàng Gia	-	1.987.657.117.638
27 Công ty CP Phát triển nhà Phúc Đồng	-	294.000.000.000
28 Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	-	270.000.000.000
29 Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	-	30.000.000.000
30 Công ty CP Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trí	-	26.959.050.000
31 Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VINDS	-	7.000.000.000
TỔNG CỘNG	70.693.407.652.498	56.274.105.299.937

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ</i>
Công ty Cổ phần Truyền thông Thanh Niên	12.400.000.000	12.400.000.000
Tổng Công ty Dệt may Việt Nam	552.395.000.000	552.395.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Ngọc Viễn Đông	519.232.500.000	519.232.500.000
Công ty Cổ phần M.Y.M	60.800.000.000	60.800.000.000
Công ty TNHH Quản lý Bất động sản Vinhomes	-	708.750.000.000
TỔNG CỘNG	1.144.827.500.000	1.853.577.500.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	61.252.601.348	147.338.058.591
Thuế giá trị gia tăng	131.009.586.345	73.166.205.043
Thuế thu nhập cá nhân	6.533.312.620	7.241.060.059
Thuế và các khoản phải nộp khác	707.798.632	13.649.902.591
Tiền sử dụng đất phải nộp	6.339.894.825.039	2.242.310.418.755
TỔNG CỘNG	6.539.398.123.984	2.483.705.645.039

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	439.396.275.804	546.731.846.331
Trích trước chi phí xây dựng và giá vốn của bất động sản đã chuyển nhượng	3.333.589.709.028	1.383.648.094.303
Các khoản chi phí phải trả khác	787.959.215.704	600.180.555.437
TỔNG CỘNG	4.560.945.200.536	2.530.560.496.071

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý III năm 2018

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Nhận đặt cọc để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án bất động sản (i)	17.276.314.067.744	5.591.201.384.032
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn, đặt cọc liên quan đến các dự án bất động sản	4.745.803.140.347	4.869.573.866.053
Thu chi hộ theo chương trình Khách hàng thân thiết	604.470.536.405	933.789.282.819
Đặt cọc để mua các khoản đầu tư (ii)	15.557.908.681.200	581.062.000.000
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.607.858.514.652	1.581.197.614.769
TỔNG CỘNG	40.792.354.940.348	13.556.824.147.673

(i) Số dư khoản này bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ các công ty con theo các hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh vào các dự án bất động sản.

(ii) Số dư cuối kỳ chủ yếu bao gồm các khoản đặt cọc từ các đối tác doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng cổ phần trong một số công ty con.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

18.1 Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Vay ngắn hạn các bên liên quan	-	948.836.450.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.678.491.706.205	5.589.871.625.286
TỔNG CỘNG	6.678.491.706.205	6.538.708.075.286

18.2 Vay dài hạn

	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VNĐ Số đầu kỳ
Trái phiếu trong nước	18.2.1	6.143.703.994.107	8.091.835.898.715
Vay hợp vốn quốc tế	18.2.2	4.480.275.914.085	5.622.123.890.652
TỔNG CỘNG		10.623.979.908.192	13.713.959.789.367

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý III năm 2018

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

18.2 Vay dài hạn

18.2.1. Trái phiếu phát hành trong nước

Ngân hàng tư vấn phát hành	Số cuối kỳ	Kỳ hạn	Lãi suất
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương	11.531.133.200.312	10 năm	Gồm các khoản vay chịu lãi suất huy động tiết kiệm trung bình kỳ hạn 12 tháng trả sau bằng VND (+) biên độ 4% và đến 5%/ năm, và các khoản vay chịu lãi suất từ 7,75%/năm đến 10,5%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh vượng	93.800.000.000	4 năm	Lãi suất 6 tháng đầu là 10,2%/năm. Các Kỳ Tính Lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiền gửi bằng Đồng Việt Nam đối với cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng với số tiền gửi trên 10 tỷ đồng của VPB được xác định tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng (+) biên độ cố định 3,3%/năm

Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả (5.481.229.206.205)

Tổng cộng **6.143.703.994.107**

18.2.2. Vay hợp vốn quốc tế

Công ty đã ký hợp đồng vay hợp vốn trị giá 300 triệu USD với các bên thu xếp tín dụng nước ngoài sẽ đáo hạn vào năm 2021, chịu lãi suất biên 5%/năm và lãi suất cho vay liên ngân hàng Luân Đôn (LIBOR), và được bảo đảm bởi cổ phần của một nhóm các công ty con. Số dư hiện tại của khoản vay là 255 triệu USD.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

B09a-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Đơn vị tính: VNĐ
<i>Kỳ trước</i>					<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày 01/01/2017	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	31.000.000.000	5*0.040.335.377	40.838.524.923.677
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.880.550.231.172	1.880.550.231.172
- Trích quỹ	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
Tại ngày 30/09/2017	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	36.000.000.000	2.385.590.566.549	42.719.075.154.849
<i>Kỳ này</i>					
Tại ngày 01/01/2018	26.377.079.540.000	13.920.405.048.300	36.000.000.000	2.865.304.928.042	43.198.789.516.342
- Lợi nhuận trong kỳ	840.000.000.000	-	-	3.303.969.579.455	4.143.969.579.455
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Chuyển từ thặng dư vốn cổ phần	-	8.481.984.000.000	-	-	8.481.984.000.000
- Trích quỹ	-	-	5.000.000.000	(5.000.000.000)	-
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	5.539.132.760.000	-	-	(5.539.132.760.000)	-
Tại ngày 30/09/2018	32.756.212.300.000	22.402.389.048.300	41.000.000.000	625.141.747.497	55.824.743.095.797

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

20 DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017
Tổng doanh thu	6.073.982.193.028	982.740.565.960
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.761.530.043.387	660.195.481.754
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	38.409.232.441	94.240.672.684
Doanh thu cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con	274.042.917.200	228.304.411.522
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.073.982.193.028	982.740.565.960
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5.761.530.043.387	660.195.481.754
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	38.409.232.441	94.240.672.684
Doanh thu cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con	274.042.917.200	228.304.411.522

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017
Lãi tiền gửi và cho vay	338.106.479.214	455.353.410.134
Thu nhập từ cổ tức	184.928.725.034	-
Thu nhập từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư	12.425.313.029	343.050.520.106
Thu nhập khác	-	167.665.225.871
TỔNG CỘNG	535.460.517.277	966.069.156.111

21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	5.158.642.978.568	384.619.579.345
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	34.896.171.651	43.796.981.924
Giá vốn cung cấp phí dịch vụ quản lý và thương hiệu cho các công ty con	237.280.253.394	189.667.096.296
TỔNG CỘNG	5.430.819.403.613	618.083.657.565

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018**22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Quý III năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Quý III năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	371.159.998.286	672.365.998.603
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(98.080.600.769)
Chi phí tài chính khác	3.035.385.311	628.661.311
TỔNG CỘNG	374.195.383.597	574.914.059.145

23 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Quý III năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Quý III năm 2017</i>
Thu nhập khác	8.972.796.163	6.868.454.775
Thu nhập khác	8.972.796.163	6.868.454.775
Chi phí khác	2.298.984.470	4.192.011.294
Chi phí khác	2.298.984.470	4.192.011.294
GIÁ TRỊ THUẦN	6.673.811.693	2.676.443.481

24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<i>Quý III năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Quý III năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.266.872.052	47.084.855.556
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(9.314.370.657)
TỔNG CỘNG	18.266.872.052	37.770.484.899

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

25.1. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan

► Giao dịch về mua tài sản và cung cấp dịch vụ quản lý:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Mua tài sản, dịch vụ phải trả</i>	<i>Thanh toán mua tài sản, dịch vụ</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý phải thu</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý đã thu</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
Công ty Vincommerce	Công ty con	(680.714.670.907)	901.534.102.712	228.963.022.440	34.196.839.773	
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty con	(36.557.113.637)	20.107.545.876	95.405.347.620	52.215.765.374	
Công ty Vinpearl	Công ty con	(15.203.466.933)	25.415.408.701	192.027.133.699	1.170.857.035	
Công ty Vincentra	Công ty con	(4.279.550.000)	6.740.724.144	69.390.459.546	-	
Công ty Vincom Retail	Công ty con	(1.559.515.839)	1.423.186.737	39.700.731.030	-	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	-	12.926.675.781	-	
Công ty Thiên Niên Kỳ	Công ty con	-	-	237.430.352.959	-	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

25.1. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

► Giao dịch về chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng cổ phần:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>Nhận chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
Công ty Vinhomes	Công ty con	3.586.599.717.638	(693.000.000.000)	
Công ty Sài Đồng	Công ty con	-	(1.665.550.000.000)	
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	-	(1.174.222.428.000)	
Công ty Vinpearl	Công ty con	-	(198.784.200.000)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	-	(1.250.000.000.000)	
► Giao dịch về góp vốn và nhận cổ tức:				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cổ tức được chia</i>	<i>Cổ tức nhận được</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
Công ty Vinhomes	Công ty con	890.100.000.000	(890.100.000.000)	
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con đến ngày 1 tháng 2 năm 2018	1.842.187.500.000	(1.842.187.500.000)	
Công ty Vincommerce	Công ty con	1.285.200.000.000	(1.285.200.000.000)	
Công ty xây dựng Vincom	Công ty con	175.000.000.000	-	

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

25.1. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

► *Giao dịch về vay và cho vay:*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Cho vay</i>	<i>Thu hồi gốc vay</i>	<i>Vay</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>
					<i>Thanh toán vay</i>
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	(8.364.000.000.000)	1.610.000.000.000	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	(1.176.000.000.000)	1.090.000.000.000	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	(20.000.000.000)	-	-	(1.670.000.000.000)
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	(2.421.450.550.000)	250.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con	(524.784.937.636)	524.784.937.636	1.951.000.000.000	(631.203.146.457)
Công ty Du lịch Phú Quốc	Công ty con	-	-	70.000.000.000	(~ 40.000.000.000)
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty con	(714.600.000.000)	43.000.000.000	-	-
Công ty Tư vấn & XD Vincom	Công ty con	-	-	-	(~ 18.837.083.333)
Công ty CP Vincom Retail	Công ty con	-	1.063.170.400.000	-	-
Công ty Vinmec	Công ty con	(1.126.000.000.000)	-	-	-
Công ty Vincommerce	Công ty con	(1.605.000.000.000)	156.207.694.445	-	-
Công ty TNHH Retail Miền Bắc	Công ty con	-	1.600.000.000.000	-	-
Công ty Thời Đại	Công ty con	(1.040.000.000.000)	40.000.000.000	-	-
Công ty Mễ Trì	Công ty con	(4.229.000.000.000)	2.750.333.472.222	-	-
Công ty Triển Lãm Việt Nam	Công ty con	-	-	-	(632.000.000.000)
Công ty TNHH MTV Vinschool	Công ty con	(169.374.361.112)	169.374.361.112	220.000.000.000	(60.000.000.000)
Công ty Vineco	Công ty con	(925.000.000.000)	535.000.000.000	-	-
Công ty Sinh Thái	Công ty con	-	-	679.000.000.000	(2.064.000.000.000)

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý III năm 2018

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

25.1. Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan (tiếp theo)

► Giao dịch thu và trả lãi vay:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Lãi vay phải thu</i>	<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>Lãi vay đã trả</i>	<i>Lãi vay đã thu</i>
Công ty Tân Liên Phát	Công ty con	137.799.277.776	-	-	-
Công ty Hoàng Gia	Công ty con	46.338.683.413	-	-	-
Công ty Sài Đồng	Công ty con	140.000.000	29.279.055.554	(30.486.555.555)	-
Công ty Nam Hà Nội	Công ty con	152.978.379.071	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinpearl	Công ty con	2.827.314.401	18.689.225.928	(6.982.622.206)	2.827.314.401
Công ty TNHH Vinpearland	Công ty con	39.292.176.003	-	-	-
Công ty CP Vincom Retail	Công ty con	19.004.170.899	170.827.800.000	(86.829.600.000)	30.479.810.101
Công ty Vinmec	Công ty con	25.154.500.007	-	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Bắc	Công ty con	38.133.333.333	20.715.633.617	(18.347.033.799)	65.788.888.888
Công ty Vincommerce	Công ty con	94.250.092.547	-	-	8.698.717.566
Công ty Sinh Thái	Công ty con	-	81.060.194.444	-	-
Công ty Vincom Retail Miền Nam	Công ty con	-	3.628.782.219	(75.141.098.317)	-

Đơn vị tính: VNĐ

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

25.2. Chi tiết các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan

► Phải thu ngắn hạn khác:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Vinhomes	Công ty con	Lãi vay phải thu	73.643.835.617
		Phải thu cổ tức	18.642.270.000
		Phải thu thu hộ	266.142.292.683
Công ty Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải thu	60.004.383.562
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	Lãi vay phải thu	289.728.082.192
Công ty Vineco	Công ty con	Lãi vay phải thu	166.267.335.619
Công ty Vinmec	Công ty con	Lãi vay phải thu	299.156.898.815
Công ty Vincommerce	Công ty con	Lãi vay phải thu	32.846.304.031
Công ty cổ phần Vinpearl	Công ty con	Lãi vay phải thu	131.747.425.001
Công ty Xây dựng Vincom	Công ty con	Cổ tức phải thu	175.000.000.000
Các công ty khác	Công ty con	Lãi vay phải thu	20.958.930.527
		Phải thu thanh toán hộ	48.005.630.972
			1.582.143.389.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2018

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

25.3. Chi tiết các khoản cho các bên liên quan vay

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2018</i>	<i>Lãi suất%/năm</i>
Các khoản cho vay ngắn hạn			
Công ty Vinhomes	Công ty con	9.800.000.000.000	8,00%
Công ty Sài Đồng	Công ty con	560.000.000.000	8,00%
Công ty Tây Hà Nội	Công ty con	1.400.000.000.000	8,00%
Công ty TNHH Nam Hà Nội	Công ty con	15.000.000	8,00%
Công ty Thời Đại	Công ty con	230.000.000.000	8,00%
Công ty Vineco	Công ty con	2.229.000.000.000	8,00%
Vineco Tam Đảo	Công ty con	14.000.000.000	8,00%
Công ty Vinmec	Công ty con	4.325.000.000.000	8,00%
Công ty Vincommerce	Công ty con	2.080.000.000.000	8,00%
Công ty Vinpro	Công ty con	1.417.000.000.000	8,00%
		<u>22.055.015.000.000</u>	

26. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**Các cam kết liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo những hợp đồng này tại 30 tháng 09 năm 2018 ước tính là 2.987 tỷ VNĐ.

Theo hợp đồng xây dựng – chuyển giao ký ngày 23 tháng 6 năm 2016, UBND Thành phố Hà Nội đã phê duyệt lồng vốn đầu tư của dự án xây dựng tuyến đường bộ lên cao dọc đường Vành đai 2, đoạn từ cầu Vĩnh Tuy đến Ngã Tư Sở theo hình thức hợp đồng BT. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018, giá trị đầu tư ước tính của dự án còn phải thực hiện là 8.231 tỷ VNĐ.

Theo Hợp đồng xây dựng – chuyển giao số 01/2016/HĐBT ký ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa UBND thành phố Thanh Hóa và Công ty, tổng giá trị đầu tư ước tính còn phải thực hiện tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 của dự án khu trung tâm hành chính mới thành phố Thanh Hóa theo hình thức hợp đồng BT là 479 tỷ VNĐ

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

Công ty là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê hoạt động, chủ yếu là thuê tài sản và thuê quyền sử dụng đất, với số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	20.081.294.035	18.344.015.533
Trên 1 đến 5 năm	81.757.620.105	75.771.522.605
Trên 5 năm	862.765.932.323	714.013.981.456
TỔNG CỘNG	4.823.024.232.316	808.129.519.594

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.



Nguyễn Hà Anh
Người lập



Nguyễn Thị Thu Hiền
Kế toán trưởng



Mai Hương Nội
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ điều quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tru số chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
1	Công ty CP Vincom Retail	58,87%	56,93%	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam	100,00%	56,93%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
3	Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc	100,00%	56,93%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Cho thuê mặt bằng bán lẻ
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Suối Hoa	97,27%	55,38%	Km1 + 200, Đường Trần Hưng Đạo, P. Suối Hoa, Thành phố Bắc Ninh, Tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	100,00%	100,00%	72 Lê Thánh Tôn và 45A Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Q1, TPHCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Tư vấn và Xây dựng Vincom	100,00%	72,31%	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
7	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	97,85%	79,43%	Số 72A, Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
8	Công ty CP Vinhomes	73,78%	72,31%	Số 458 Phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	94,00%	94,00%	Số 7 Đường Bàng Lãng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	Công ty CP Bất động sản Xavinco	96,44%	96,23%	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	Công ty TNHH Xalivico	74,00%	71,21%	233 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam	83,32%	83,32%	148 Đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Quận Ba Đình, TP Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	Công ty CP đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi Sao Phương Nam	100,00%	99,65%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỒN CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Truy sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
14	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00%	72,31%	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
15	Công ty CP sách Việt Nam	65,33%	65,33%	Số 44 phố Tràng Tiền, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội	Xuất bản sách
16	Công ty CP đô thị du lịch Cần Giờ	99,08%	71,54%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
17	Công ty TNHH phát triển công viên trung tâm	100,00%	94,00%	P900, Tầng 9, Tòa nhà IPH, Số 241 Xuân Thủy - Phường Dịch Vọng Hậu - Quận Cầu Giấy - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
18	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	100,00%	72,56%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
19	Công Ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị Gia Lâm	99,39%	72,11%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
20	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia	98,00%	71,10%	63 phố Hàng Gà - Phường Hàng Bồ - Quận Hoàn Kiếm - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
21	Công ty CP tư vấn đầu tư và đầu tư Việt Nam	70,00%	50,90%	Số 191, phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
22	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90,00%	65,08%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long	63,00%	63,00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
24	Công ty CP đầu tư bất động sản Prime Land	100,00%	73,87%	Thôn Yên Nhân, xã Tiền Phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
25	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Phát Lộc	100,00%	77,09%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
26	Công ty TNHH Đô Thị Đại Học Berjaya Việt Nam	97,90%	70,79%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thành Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
27	Công ty CP Dầu tư và phát triển Làng Vân	100,00%	73,12%	07 Trường Sa - Phường Hoà Hải - Quận Ngũ Hành Sơn - Đà Nẵng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
28	Công ty TNHH trung tâm tài chính Việt Nam BERJAYA	67,50%	48,80%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thành Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
29	Công ty TNHH Kinh doanh và phát triển đô thị Nam Hà Nội	100,00%	100,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH Thương Mại Dầu Tư và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	100,00%	72,31%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center Đồng Khởi, 72 Lê Thành Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
31	Công ty CP đầu tư xây dựng Thái Sơn	99,44%	71,90%	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
32	Công ty TNHH Dầu Tư Xây Dựng Đất Rừng Vàng	100,00%	71,90%	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Phường 08 - Quận 3 - TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
33	Công ty TNHH Dầu Tư Kinh Doanh Phát triển Đô Thị Tây Hà Nội	100,00%	71,90%	T4-L2-10, phòng 10 tầng 2, tòa T4-TTMM 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
34	Công ty CP Phát triển GS Cù Chi	100,00%	72,23%	60A Trường Sơn - Phường 2 - Quận Tân Bình - TP Hồ Chí Minh.	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
35	Công ty TNHH Kinh doanh và Phát triển Thương Mại An Phát	100,00%	72,31%	Tầng 20A, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thành Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
36	Công ty CP Vinpearl	100,00%	93,57%	Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Truy sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
37	Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh	90,00%	84,21%	16 Mạc Đình Chi, Phường Phước Tiến, Nha Trang, Khánh Hòa	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn
38	Công ty CP Cảng Nha Trang	85,55%	80,05%	05 Trần Phú, phường Vĩnh Nguyên, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bốc xếp hàng hóa, cho thuê kho bãi
39	Công ty TNHH 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
40	Công Ty Cp Dịch Vụ Thương Mai Tổng Hợp Vincommerce	64,26%	64,26%	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM	Bán lẻ trong các cửa hàng chuyên doanh
41	Công ty CP kinh doanh và thương mại dịch vụ Vinpro	64,26%	64,10%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn, máy tính, phần mềm và thiết bị viễn thông
42	Công Ty CP SX TM Xuất Nhập Khẩu Viên Thông A	100,00%	64,46%	328-330 Đường 3/2, Phường 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh	Mua bán thiết bị điện tử
43	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec	100,00%	100,00%	Số 458, Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận hai Bà Trưng, TP Hà Nội	Cung cấp các dịch vụ bệnh viện
44	Công ty TNHH Một thành viên Vinschool	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cung cấp dịch vụ giáo dục
45	Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VinAcademy	100,00%	99,64%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cung cấp dịch vụ giáo dục
46	Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom	100,00%	100,00%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Kinh doanh dịch vụ bảo vệ
47	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco	100,00%	95,80%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
48	Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco-Tam Đảo	89,02%	85,29%	Thôn Cơ Quan, TT Gia Khánh, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2018

PHỤ LỤC 1 – CƠ CẤU TỔ CHỨC TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2018

<u>STT</u>	<u>Tên công ty</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
49	Công ty TNHH Nông nghiệp Đồng Nai – VinEco	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
50	Công ty TNHH Nông Nghiệp VINECO SAGRI	64,00%	61,31%	38 Phạm Văn Cội, Xã Phạm Văn Cội, Huyện Củ Chi, TPHCM	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp
51	Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	100,00%	99,64%	Số 7 Đường Bằng Lăng 1, Khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP Hà Nội	Cung cấp dịch vụ tổng hợp
52	Công ty CP Du lịch và thủy sản 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
53	Công ty TNHH Sản xuất và kinh doanh VINFAST	50,80%	41,90%	Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, đảo Cát Hải, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Sản xuất xe cơ động cơ
54	Công ty CP VINFA	96,39%	96,39%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Bán buôn thực phẩm, được phẩm
55	Công ty Cổ phần Nghiên cứu và Sản xuất Vinsmart	72,03%	72,03%	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
56	Công Ty Cổ Phần Phát Triển Công Nghệ VinTech	80,00%	80,00%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật
57	Công ty Cổ phần VinID	80,00%	80,00%	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội	Hoạt động trung gian tiện ích khác
58	Công ty TNHH Việt Nam Grand Prix	100,00%	41,90%	Số 7 đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Rivers - Phường Việt Hưng - Quận Long Biên - Hà Nội	Tổ chức, xúc tiến các sự kiện, triển lãm, hội nghị, hội thảo

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

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

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

PL	CHỈ TIÊU	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017	Chênh lệch	%	Đơn vị tính: VND Năm 2018
01	Tổng doanh thu	6.073.982.193.028	982.740.565.960	5.091.241.627.068	518,07%	17.575.940.919.036
02	Các khoản giảm trừ	-	-	-	-	-
10	Doanh thu thuần	6.073.982.193.028	982.740.565.960	5.091.241.627.068	518,07%	17.575.940.919.036
11	Giá vốn hàng bán	5.430.819.403.613	618.083.657.565	4.812.735.746.048	778,65%	16.242.093.958.011
20	Lợi nhuận gộp	643.162.789.415	364.656.908.395	278.505.881.020	76,37%	1.333.846.961.025
21	Doanh thu tài chính	535.460.517.277	966.069.156.111	(430.608.638.834)	-44,57%	5.428.060.002.310
22	Chi phí tài chính	374.195.383.597	574.914.059.145	(200.718.675.548)	-34,91%	2.819.853.815.000
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	371.159.998.286	672.365.998.603	(301.206.000.317)	-44,80%	1.422.251.423.768
25	Chi phí bán hàng	336.418.385.424	89.274.073.603	247.144.311.821	276,84%	736.398.550.845
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	69.895.312.514	403.526.495.117	(333.631.182.603)	-82,68%	(100.929.868.678)
30	Lợi nhuận thuần	398.114.225.157	263.011.436.641	135.102.788.516	51,37%	3.306.584.466.168
31	Thu nhập khác	8.972.796.163	6.868.454.775	2.104.341.388	30,64%	42.436.563.864
32	Chi phí khác	2.298.984.470	4.192.011.294	(1.893.026.824)	-45,16%	2.934.860.428
40	Lợi nhuận khác	6.673.811.693	2.676.443.481	3.997.368.212	149,35%	39.501.703.436
50	Lợi nhuận trước thuế	404.788.036.850	265.687.880.122	139.100.156.728	52,35%	3.346.086.169.604
51	CP thuế TNDN hiện hành	18.266.872.052	47.084.855.556	(28.817.983.504)	-61,20%	18.266.872.052
52	Thu nhập(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	-	(9.314.370.657)	9.314.370.657	-100,00%	23.849.718.097
60	Lợi nhuận sau thuế	386.521.164.798	227.917.395.223	158.603.769.575	69,59%	3.303.969.579.455

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

- Trong quý 3 năm 2018, doanh thu tăng 588,3% so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu từ việc ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản; giá vốn tăng tương ứng.
- Doanh thu tài chính giảm so với cùng kỳ chủ yếu do giảm thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay và thu nhập từ hoạt động đầu tư.
- Chi phí lãi vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty giảm là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến chi phí tài chính giảm so với cùng kỳ.
- Chi phí bán hàng tăng theo doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm do hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu.

Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

PHỤ LỤC 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	65,8%	64,7%
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	34,2%	35,3%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	58,2%	61,4%
Nợ vay / Tổng nguồn vốn (*)	%	13,0%	18,1%
Nợ thuần / Tổng nguồn vốn (*)	%	-5,0%	-1,1%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	41,8%	38,6%
Lợi ích của cổ đông thiểu số / Tổng nguồn vốn	%		
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,58	0,54
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,68	0,72
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	2,47%	2,24%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	18,8%	44,2%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	%	5,9%	4,6%

(*) Nợ vay là toàn bộ nợ vay ngắn hạn và dài hạn của các ngân hàng và tổ chức, nợ thuần = nợ vay - tiền và tương đương tiền - đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - cho vay

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

TẬP ĐOÀN VINGROUP
Tổng Giám đốc




M. Nguyễn Hùng Nội