

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7-8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48
<u>Phụ lục:</u>	
Cơ cấu tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2018	49 - 50

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt 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.

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	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Hương Nội	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Diệu Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Phạm Khôi Nguyên	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Đoàn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 13 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Thu Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018, miễn nhiệm ngày 04 tháng 6 năm 2018
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Nguyễn Mai Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2018
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2018, bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 tới ngày 22 tháng 02 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang. Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 23 tháng 02 năm 2018 tới ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến 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 1 tháng 3 năm 2018.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes (“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 “Công ty và các công ty con”) cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Giám đốc Tài Chính

Hà Nội, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		79.163.369.773.197	44.421.050.167.080
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	4.709.599.887.522	1.561.577.770.818
111	1. Tiền		1.056.804.069.839	818.341.400.251
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.652.795.817.683	743.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.192.838.995.291	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.192.838.995.291	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		19.369.475.733.756	24.774.715.203.806
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	6.339.469.933.905	11.945.377.777.386
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	6.054.487.789.460	1.695.194.896.147
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	4.769.599.942.002	9.477.028.513.431
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.317.909.118.885	1.755.862.686.147
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(111.991.050.496)	(98.748.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	9	36.189.353.008.293	17.006.259.676.992
141	1. Hàng tồn kho		36.289.489.175.595	17.265.369.555.979
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(100.136.167.302)	(259.109.878.987)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.702.102.148.334	1.078.497.515.464
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.589.867.240.965	786.169.470.464
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	245.586.081.573	83.535.446.363
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		35.766.259.780	2.214.131.652
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	15.830.882.566.016	206.578.466.985

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		38.104.465.159.290	6.882.768.858.975
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		136.411.893.490	87.738.322.397
215	1 Phải thu về cho vay dài hạn	7	3.257.497.661	3.257.497.661
216	2 Phải thu dài hạn khác	8	133.154.395.829	84.480.824.736
220	II. Tài sản cố định		708.393.508.689	1.355.894.476.327
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	686.873.276.841	1.296.934.619.609
222	Nguyên giá		739.646.360.544	1.451.230.179.505
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(52.773.083.703)	(154.295.559.896)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	21.520.231.848	58.959.856.718
228	Nguyên giá		34.643.320.916	75.484.179.936
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.123.089.068)	(16.524.323.218)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	5.344.200.424.838	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		5.748.615.293.098	196.220.103.795
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(404.414.868.260)	(33.181.856.593)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		19.086.369.114.137	2.462.055.543.041
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	19.086.369.114.137	2.462.055.543.041
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	189.223.000.000	1.754.972.107.124
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.1	-	9.443.697.124
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	139.223.000.000	1.695.528.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		12.639.867.218.136	1.059.070.162.884
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	509.977.307.676	392.514.863.581
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		101.906.256.011	39.743.980.836
268	3. Tài sản dài hạn khác	11	10.893.349.277.786	-
269	4. Lợi thế thương mại	17	1.134.634.376.663	626.811.318.467
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		117.267.834.932.487	51.303.819.026.055

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

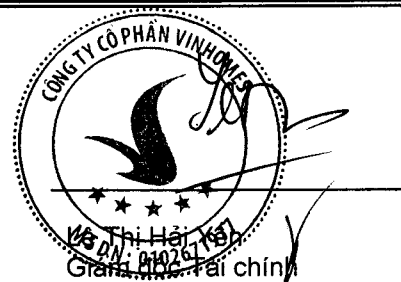
Ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		75.304.797.646.935	41.180.033.529.612
310	I. Nợ ngắn hạn		61.808.459.241.097	34.223.057.193.372
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	2.857.321.837.735	925.390.582.708
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	19.236.932.169.163	16.845.744.264.404
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	1.584.806.072.686	230.506.823.635
314	4. Phải trả người lao động		300.526.775	3.626.966.610
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	4.688.486.939.545	1.738.436.383.603
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	522.622.360.487	16.617.259.917
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	10.576.554.793.426	5.763.144.422.167
320	8. Vay ngắn hạn	23	22.313.100.000.000	8.699.590.490.328
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	24	28.334.541.280	-
330	II. Nợ dài hạn		13.496.338.405.838	6.956.976.336.240
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		26.679.257.291	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.799.617.470.364	268.018.281.667
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	4.639.136.220.391	4.453.549.069
338	4. Vay dài hạn	23	6.850.833.614.271	6.627.686.696.069
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	24	180.071.843.521	56.817.809.435
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		41.963.037.285.553	10.123.785.496.443
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	41.963.037.285.553	10.123.785.496.443
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		26.796.115.500.000	2.000.000.000.000
420	2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.893.969.944.796	(99.117.851.011)
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		8.820.184.339.349	5.003.298.133.184
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối năm trước		92.937.501.729	2.970.805.560.320
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		8.727.246.837.620	2.032.492.572.864
429	4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		4.452.767.501.408	3.219.605.214.270
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		117.267.834.932.487	51.303.819.026.055

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 30 tháng 07 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

B02a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2018	Quý II năm 2017	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.433.646.951.058	1.795.701.912.989	15.750.808.253.267	5.173.288.159.893
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	5.433.646.951.058	1.795.701.912.989	15.750.808.253.267	5.173.288.159.893
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	27	(3.718.614.375.865)	(1.269.646.991.058)	(11.394.590.512.414)	(3.216.551.099.084)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.715.032.575.193	526.054.921.931	4.356.217.740.853	1.956.737.060.809
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	4.394.016.860.017	173.052.910.277	7.405.086.522.889	272.262.726.887
22	7. Chi phí tài chính	28	(657.436.073.993)	(298.800.474.088)	(958.012.605.579)	(454.076.515.385)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(622.131.751.606)	(244.202.771.319)	(922.439.145.340)	(396.518.256.662)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	67.239.418.433	159.112.549	149.559.368.118
25	9. Chi phí bán hàng	29	(281.520.649.671)	(270.893.576.132)	(594.604.016.054)	(670.933.939.589)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(205.287.713.988)	(147.400.570.100)	(403.662.954.237)	(286.105.771.362)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.964.804.997.558	49.252.630.321	9.805.183.800.421	967.442.929.478
31	12. Thu nhập khác	31	34.669.899.379	14.940.498.753	81.881.843.376	24.945.488.404
32	13. Chi phí khác	31	(14.389.207.965)	(8.416.523.250)	(33.137.500.406)	(13.979.415.048)
40	14. Lợi nhuận khác	31	20.280.691.414	6.523.975.503	48.744.342.970	10.966.073.356

Đơn vị tính: VNĐ

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

B02a-DN

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2018	Quý II năm 2017	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		4.985.085.688.972	55.776.605.824	9.853.928.143.392	978.409.002.834
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	(1.082.145.609.814)	(52.235.170.265)	(1.992.087.834.087)	(206.724.796.873)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		(20.904.925.940)	3.352.311.169	6.508.155.654	3.352.311.169
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		3.882.035.153.218	6.893.746.728	7.868.348.464.959	775.036.517.130
	Trong đó:					
61	- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ		3.825.237.580.385	(24.505.958.878)	7.731.563.992.491	715.549.036.179
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		56.797.572.833	31.399.705.606	136.784.472.468	59.487.480.951
70	21. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu		1.428	(41)	3.330	1.193
71	22. Lãi/(lỗ) suy giảm trên cổ phiếu		1.428	(41)	3.330	1.193

Đơn vị tính: VNĐ

[Signature]

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

[Signature]

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Ngày 30 tháng 07 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		9.853.928.143.392	978.409.002.834
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14	122.702.689.640	211.258.063.422
3	Các khoản dự phòng		(276.139.004.120)	114.834.704.033
4	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(854.072)	-
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(630.156.166.566)	(376.245.518.871)
6	Chi phí lãi vay	28	922.439.145.340	396.518.256.662
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		9.992.773.953.614	1.324.774.508.079
9	(Tăng) các khoản phải thu		(8.307.932.365.679)	(240.375.952.723)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.683.199.726.722)	1.741.963.665.730
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		3.771.905.700.058	1.035.973.530.468
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		287.561.290.267	(341.928.754.293)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.314.994.054.791)	(445.950.464.272)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(605.424.864.183)	(705.816.795.668)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.140.689.932.564	2.368.639.737.323
	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		(581.294.917.480)	(688.557.416.478)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		620.767.295.139	140.571.717.511
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(8.142.189.248.346)	(11.952.312.359.998)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		15.189.936.307.980	4.692.359.866.717
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(45.931.414.036.062)	(2.724.232.482.641)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.588.063.367.787	1.965.179.969.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		700.993.324.412	197.186.671.473
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(15.555.137.906.570)	(8.369.804.034.216)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 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		12.000.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		33.361.032.491.842	24.604.144.390.815
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(27.853.286.215.204)	(20.224.048.188.910)
36	Cổ tức bằng tiền đã trả cho chủ sở hữu		(945.277.040.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		16.562.469.236.638	4.380.096.201.905
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.148.021.262.632	(1.621.068.094.988)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.561.577.770.818	2.802.422.910.160
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		854.072	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	4.709.599.887.522	1.181.354.815.172

Phùng Thị Bích Hồng
 Người lập

Ngày 30 tháng 07 năm 2018

Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hiền
 Giám đốc Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty”), tên trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 2 tháng 2 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi gần nhất là lần thứ 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản và các dịch vụ liên quan.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có 17 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 hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.2 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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.

2.3 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

2.4 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty 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 Công ty và công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

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.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản, quyền sử dụng đất 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa 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

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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 tổng 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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018

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

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 hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

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

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.

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Công ty và các công ty con 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 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 suốt thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động 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 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất có thời hạn hoặc vô thời hạn 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")