

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý III năm 2019

Công ty Cổ phần Vinhomes

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 57

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 28, được cấp ngày 28 tháng 6 năm 2019.

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, cung cấp dịch vụ tổng thầu xây dựng, dịch vụ tư vấn, thiết kế, giám sát và quản lý xây dựng.

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.

Tập đoàn Vingroup - Công ty CP là công ty mẹ của Công ty. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP và các công ty con sau đây được gọi chung là Tập đoàn.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Diệu Linh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Quang	Thành viên
Bà Cao Thị Hà An	Thành viên
Ông Varun Kapur	Thành viên độc lập
Ông Mueen Uddeen	Thành viên độc lập

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
Bà Đoàn Thị Thu Mai	Thành viên
Bà Lê Thị Duyên	Thành viên

Công ty Cổ phần Vinhomes

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phạm Thiều Hoa	Tổng Giám đốc
Ông Douglas John Farrell	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Ngọc Thúy Linh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phi Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Trai	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Khương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty

- ▶ trong giai đoạn tới ngày 5 tháng 3 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Nhật Vượng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị;
- ▶ từ ngày 6 tháng 3 năm 2019 đến ngày 19 tháng 5 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh, Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bà Lưu Thị Ánh Xuân, Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai, Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 20 tháng 5 năm 2019 đến ngày 27 tháng 6 năm 2019 là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc và Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc;
- ▶ từ ngày 28 tháng 6 năm 2019 đến ngày báo cáo này là Bà Nguyễn Diệu Linh – Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Ông Phạm Thiều Hoa – Tổng Giám đốc, Ông Nguyễn Văn Trai – Phó Tổng Giám đốc và Ông Phạm Văn Khương – Phó Tổng Giám đốc.

Bà Lê Thị Hải Yến, Giám đốc Tài chính, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính của Công ty theo Giấy ủy quyền số 064/2019/GUQ-TGD-VH ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Công ty Cổ phần Vinhomes

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG 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 cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính chín tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		112.763.374.085.401	91.202.543.545.647
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	9.038.091.555.930	3.515.372.453.072
111	1. Tiền		5.541.055.127.966	2.695.195.180.365
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.497.036.427.964	820.177.272.707
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	319.071.383.180	1.009.404.569.232
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		319.071.383.180	1.009.404.569.232
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		42.174.179.407.771	43.356.143.612.198
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	6.845.819.531.580	7.144.805.092.954
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	8.005.882.247.362	2.552.553.752.942
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	15.783.424.106.330	4.527.857.439.663
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	11.656.504.747.798	29.241.296.067.036
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(117.451.225.299)	(110.368.740.397)
140	IV. Hàng tồn kho	10	49.772.220.626.916	36.858.428.958.296
141	1. Hàng tồn kho		49.794.623.159.119	37.065.228.524.079
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.402.532.203)	(206.799.565.783)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.459.811.111.604	6.463.193.952.849
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.589.890.827.958	1.005.320.832.545
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	321.598.171.336	119.251.028.829
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	228.480.031.089	94.493.903.683
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	12	9.319.842.081.221	5.244.128.187.792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		48.898.156.738.744	28.486.212.922.051
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.035.246.473.263	213.789.123.875
215	1. Phải thu từ cho vay dài hạn	7	1.935.000.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác		100.246.473.263	213.789.123.875
220	II. Tài sản cố định		377.998.332.584	128.187.004.268
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	328.169.530.151	100.435.383.996
222	Nguyên giá		376.248.957.902	119.582.952.985
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.079.427.751)	(19.147.568.989)
227	2. Tài sản cố định vô hình		49.828.802.433	27.751.620.272
228	Nguyên giá		86.668.603.051	50.628.208.058
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.839.800.618)	(22.876.587.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	6.166.489.025.948	5.828.905.860.211
231	1. Nguyên giá		6.455.720.514.761	5.994.452.370.082
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(289.231.488.813)	(165.546.509.871)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	26.832.773.200.390	18.363.034.037.803
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		26.832.773.200.390	18.363.034.037.803
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	478.312.164.507	478.312.164.507
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.1	378.632.164.507	378.632.164.507
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17	99.680.000.000	99.680.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		13.007.337.542.052	3.473.984.731.387
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	2.124.598.497.945	508.583.153.143
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		351.815.000.027	340.864.044.729
268	3. Tài sản dài hạn khác	12	9.544.838.045.836	1.543.754.158.486
269	4. Lợi thế thương mại	18	986.085.998.244	1.080.783.375.029
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		161.661.530.824.145	119.688.756.467.698

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019


Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		98.178.200.445.317	71.543.881.480.730
310	I. Nợ ngắn hạn		74.441.769.825.065	42.872.273.594.509
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	5.364.627.827.245	2.504.134.374.954
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	29.906.820.199.065	14.206.623.474.438
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.186.325.361.726	2.543.862.616.184
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	5.807.305.442.793	6.083.734.652.114
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	490.461.837.906	458.115.463.386
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	23	22.940.746.225.702	10.672.889.629.674
320	7. Vay ngắn hạn	24	8.745.482.930.628	6.402.913.383.759
330	II. Nợ dài hạn		23.736.430.620.252	28.671.607.886.221
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	805.695.641.039	520.943.001.214
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	1.651.624.865.498	1.718.385.689.622
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	140.944.709.943	114.028.026.191
338	4. Vay dài hạn	24	20.679.970.601.694	25.505.722.594.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		304.583.736.903	623.140.392.739
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	153.611.065.175	189.388.181.704


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		63.483.330.378.828	48.144.874.986.968
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	63.483.330.378.828	48.144.874.986.968
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành	26.1	33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		33.495.139.180.000	33.495.139.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	295.000.000.000	295.000.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	1.816.269.367.634	1.816.269.367.634
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		18.094.589.217.061	7.626.959.265.966
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế		4.277.445.347.966	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		13.817.143.869.095	7.626.959.265.966
429	5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	26.1	9.782.332.614.133	4.911.507.173.368
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		161.661.530.824.145	119.688.756.467.698


Bùi Tiến Lực
Người lập


Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng


Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	10.906.062.775.311	6.878.187.706.501	37.641.837.631.638	22.405.307.021.095
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	10.906.062.775.311	6.878.187.706.501	37.641.837.631.638	22.405.307.021.095
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(4.140.442.059.199)	(4.222.016.510.817)	(20.300.248.178.612)	(15.622.502.748.363)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.765.620.716.112	2.656.171.195.684	17.341.589.453.026	6.782.804.272.732
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	2.339.859.130.152	3.684.787.979.790	7.657.760.884.843	11.035.884.626.016
22	7. Chi phí tài chính	29	(787.381.857.773)	(717.800.149.646)	(1.953.482.368.096)	(1.642.680.396.798)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu		(716.784.130.339)	(692.487.126.851)	(1.721.881.418.705)	(1.604.282.648.491)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	(32.125.495)	-	159.112.581
25	9. Chi phí bán hàng	30	(364.088.888.147)	(218.318.842.332)	(919.998.685.311)	(756.350.944.833)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(280.780.496.211)	(287.475.556.609)	(1.095.228.267.688)	(611.557.804.892)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7.673.228.604.133	5.117.332.501.392	21.030.641.016.774	14.808.258.864.806
31	12. Thu nhập khác		27.850.296.586	25.695.806.936	112.169.750.572	119.621.274.632
32	13. Chi phí khác		(75.416.548.649)	(16.610.304.913)	(129.866.134.672)	(71.406.646.434)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2019	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(47.566.252.063)	9.085.502.023	(17.696.384.100)	48.214.628.198
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.625.662.352.070	5.126.418.003.415	21.012.944.632.674	14.856.473.493.004
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	(1.185.222.657.418)	(874.795.044.838)	(3.972.295.869.476)	(2.915.925.277.465)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31	(298.809.552.337)	(212.270.828.794)	307.043.807.243	75.554.560.596
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.141.630.142.315	4.039.352.129.783	17.347.692.570.441	12.016.102.776.135
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		5.470.441.640.343	3.847.998.897.452	15.323.408.661.880	11.706.484.658.597
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		671.188.501.972	191.353.232.331	2.024.283.908.561	309.618.117.538
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.633	1.149	4.575	3.759

Bùi Tiến Lực
Người lập

Nguyễn Hữu Thanh
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2019