

Công ty Cổ phần Vinhomes

Báo cáo tài chính riêng

Quý 2 năm 2018

Công ty Cổ phần Vinhomes

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 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 42

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 0102671977, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 06 tháng 03 năm 2008. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 02 tháng 02 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. 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 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán thuộc các Dự án của Công ty và dịch vụ quản lý vận hành và cho thuê nhà chung cư, khu đô thị và ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban 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 4 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 Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Miễn 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	Bổ nhiệm ngày 08 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 đến ngày 22 tháng 02 năm 2018 là Ông Nguyễn Việt Quang và từ ngày 23 tháng 02 năm 2018 đến 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 Giám đốc Công ty Cổ phần Vinhomes ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty 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 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 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 chế độ 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 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 của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 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 06 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018 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.



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 7 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		45.669.273.043.582	11.947.686.826.096
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4.1	4.032.686.373.029	473.221.202.726
111	1. Tiền		582.390.555.346	229.984.832.159
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.450.295.817.683	243.236.370.567
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.2	828.303.217.725	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		828.303.217.725	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		8.895.522.105.926	11.110.791.395.609
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	6.527.848.520.934	10.684.882.751.065
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	817.534.986.894	182.684.817.722
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	379.999.942.002	191.999.942.002
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.192.160.090.369	67.267.554.125
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó	5; 6	(22.021.434.273)	(16.043.669.305)
140	IV. Hàng tồn kho	8	15.463.901.239.603	127.220.706.982
141	1. Hàng tồn kho		15.604.381.442.327	127.220.706.982
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(140.480.202.724)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.448.860.107.299	236.453.520.779
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	520.880.649.140	4.862.951.921
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		130.705.482.743	35.012.101.873
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	15.797.273.975.416	196.578.466.985

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
 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
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		71.190.202.839.319	13.043.630.332.920
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		32.614.066.490	5.128.683.218
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	6	3.257.497.661	3.257.497.661
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	29.356.568.829	1.871.185.557
220	II. Tài sản cố định		744.754.583.587	1.204.261.364.278
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	723.563.501.844	1.198.373.384.050
222	Nguyên giá		821.246.917.462	1.288.973.307.066
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(97.683.415.618)	(90.599.923.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	21.191.081.743	5.887.980.228
228	Nguyên giá		32.406.844.670	6.646.445.807
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.215.762.927)	(758.465.579)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	3.615.588.592.938	163.038.247.202
231	1. Nguyên giá		3.727.375.735.229	196.220.103.796
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(111.787.142.291)	(33.181.856.594)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		400.285.223.654	15.282.099.346
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	400.285.223.654	15.282.099.346
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	55.390.927.681.084	11.651.058.514.300
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	55.223.927.681.084	9.905.433.104.300
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	117.000.000.000	1.695.625.410.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15	50.000.000.000	50.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.006.032.691.566	4.861.424.576
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		99.369.435.831	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		13.313.977.949	4.861.424.576
268	3. Tài sản dài hạn khác	10	10.893.349.277.786	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		116.859.475.882.902	24.991.317.159.016

Công ty Cổ phần Vinhomes

B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		82.123.337.976.191	17.749.068.936.237
310	I. Nợ ngắn hạn		74.987.873.025.180	12.274.004.394.586
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	1.590.615.807.023	548.974.545.412
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	8.671.623.369.660	179.720.881.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	751.179.251.456	43.260.650.737
314	4. Phải trả người lao động		258.523.693	324.659.886
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	3.780.218.929.409	1.304.386.713.885
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		481.254.029.995	6.615.841.241
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	16.248.923.113.943	567.721.101.840
320	8. Vay ngắn hạn	20	43.463.800.000.000	9.623.000.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21.1	-	-
330	II. Nợ dài hạn		7.135.464.951.011	5.475.064.541.651
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21.2	1.555.010.673.010	-
337	3. Phải trả dài hạn khác		4.070.674.246	4.451.059.853
338	4. Vay dài hạn	20	5.429.735.745.254	5.414.121.466.418
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21.1	146.647.858.501	56.492.015.380
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		34.736.137.906.711	7.242.248.222.779
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	34.736.137.906.711	7.242.248.222.779
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
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		7.940.022.406.711	5.242.248.222.784
421a	- Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		342.248.222.784	3.429.835.390.784
421b	- Lợi nhuận sau thuế kỳ này		7.597.774.183.927	1.812.412.831.995
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		116.859.475.882.902	24.991.317.159.016

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Hải Yến
Giám đốc tài chính

Công ty Cổ phần Vinhomes
 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2018	Quý 2 năm 2017	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2017
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	3.614.803.373.006	817.672.781.072	7.651.403.010.526	3.609.439.159.737
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ					
3	3. vự	23	3.614.803.373.006	817.672.781.072	7.651.403.010.526	3.609.439.159.737
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	24	(2.285.103.845.560)	(404.047.341.745)	(5.587.338.138.808)	(1.994.044.997.069)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.329.699.527.446	413.625.439.327	2.064.064.871.718	1.615.394.162.668
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	6.269.106.667.786	1.238.911.847	8.514.384.394.345	3.852.823.230
22	7. Chi phí tài chính	25	(1.016.531.874.387)	(199.772.338.635)	(1.628.407.057.232)	(321.430.188.930)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.001.706.754.129)	(199.723.427.180)	(1.612.040.089.264)	(321.277.379.880)
25	8. Chi phí bán hàng	26	(257.857.386.251)	(75.307.701.781)	(426.605.390.553)	(316.461.478.819)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(59.372.734.750)	(98.880.976.371)	(203.134.491.200)	(152.692.658.642)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.265.044.199.844	40.903.334.387	8.320.302.327.078	828.662.659.507
31	11. Thu nhập khác	28	10.521.250.736	3.529.977.196	53.151.402.190	11.807.450.152
32	12. Chi phí khác	28	(5.833.624.437)	-	(29.427.078.012)	(340.381.239)
40	13. Lợi nhuận khác	28	4.687.626.299	3.529.977.196	23.724.324.178	11.467.068.913
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		6.269.731.826.143	44.433.311.583	8.344.026.651.256	840.129.728.420

Công ty Cổ phần Vinhomes
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
 Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018

B02a-DN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 năm 2018	Quý 2 năm 2017	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2017
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	(832.057.968.879)	(20.738.424.253)	(1.184.937.568.441)	(177.435.208.834)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	405.000.000	-	405.000.000
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.437.673.857.264	24.099.887.330	7.159.089.082.815	663.099.519.586



[Signature]

Phùng Thị Bích Hồng
 Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

[Signature]

Bùi Thị Hà
 Kế toán trưởng

Lê Thị Hải Yến
 Giám đốc tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Lợi nhuận trước thuế		8.344.026.651.256	840.129.728.420
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	11; 12; 13	58.458.176.808	25.669.669.915
3	Các khoản dự phòng		(102.045.934.917)	(1.466.742.463)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.838.337.859.386)	(1.423.836.343)
6	Chi phí lãi vay	25	1.612.040.089.264	321.277.379.880
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		7.074.141.123.025	1.184.186.199.409
9	(Tăng)/Giảm các khoản phải thu		(5.248.962.685.148)	131.788.482.406
10	(Tăng)/Giảm hàng tồn kho		(2.428.000.502.262)	839.974.685.445
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.315.486.231.203)	(3.038.908.956.141)
12	Giảm chi phí trả trước		386.294.300.366	77.572.107.245
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.371.802.297.711)	(29.150.382.316)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(403.304.917.706)	(417.342.804.463)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(5.307.121.210.639)	(1.251.880.668.415)
	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		(182.577.088.917)	(63.364.681.698)
22	Tiền thu được từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		620.767.295.139	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.275.976.396.937)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		865.000.000.000	344.182.462.975
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(50.226.425.202.854)	(4.952.996.238.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.730.738.936.678	6.408.829.200
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.348.010.578.848	17.196.974.430
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(26.120.461.878.043)	(4.648.572.653.593)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2017
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	III. 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		57.844.803.647.880	7.743.450.550.000
34	Tiền trả nợ gốc vay và nợ trái phiếu		(33.957.755.388.895)	(1.897.844.385.803)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(900.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		34.987.048.258.985	5.845.606.164.197
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.559.465.170.303	(54.847.157.811)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		473.221.202.726	389.942.871.329
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4.1	4.032.686.373.029	335.095.713.518

Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Kim Hải Yến
Kiểm soát tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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 0102671977, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 06 tháng 03 năm 2008. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19 được cấp ngày 02 tháng 02 năm 2018, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinhomes. 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 23, được cấp ngày 12 tháng 6 năm 2018.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê văn phòng, xây dựng các căn hộ để bán và dịch vụ quản lý vận hành và cho thuê nhà chung cư, khu đô thị.

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 12 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 Thuyết minh số 15.1.

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.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm 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 VND.

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 hoá bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho 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 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.

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 hoá 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 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 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 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 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 riêng.

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.

Trong trường hợp Công ty 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.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng. 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 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa vật kiến trúc	47 năm
Máy móc và thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm
Tài sản khác	4 năm

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

Nhà cửa	47 năm
Tài sản khác	9 - 10 năm

Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

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 trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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.

3.9 *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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 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 của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo 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.

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 ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư 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.

3.12 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)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi 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 riêng 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.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và 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, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.16 Khách hàng ứng trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.17 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 đầu tư

Doanh thu từ cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ hoạt động hợp tác đầu tư

Thu nhập từ hoạt động hợp tác đầu tư được xác định là phần doanh thu được chia sẻ và xác định một cách chắc chắn theo hợp đồng hợp tác đầu tư.

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.

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.

Thu nhập từ hoạt động 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.

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ 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 nộp 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

4.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Tiền mặt	1.905.445.987	92.748.986
Tiền gửi ngân hàng	580.485.109.359	229.892.083.173
Các khoản tương đương tiền	3.450.295.817.683	243.236.370.567
TỔNG CỘNG	4.032.686.373.029	473.221.202.726

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 01 tháng đến 03 tháng tại các ngân hàng, hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 5%/năm.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

4.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
- Tiền gửi ngân hàng (i)	828.303.217.725	828.303.217.725	-	-	
TỔNG CỘNG	828.303.217.725	828.303.217.725	-	-	

(i) Tiền gửi ngân hàng bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng có thời hạn còn lại từ 06 đến 12 tháng tại các ngân hàng.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Phải thu từ kinh doanh bất động sản	2.486.527.547.591	770.910.318.354
Phải thu từ cho thuê và các dịch vụ liên quan	56.704.751.089	59.054.691.233
Phải thu từ cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	101.380.579.212	0
Phải thu khác	3.883.235.643.042	9.854.917.741.478
TỔNG CỘNG	<u>6.527.848.520.934</u>	<u>10.684.882.751.065</u>

5.2 Trả trước cho người bán

Đây là số dư ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Times City và cho hoạt động quản lý vận hành chung cư và khu đô thị.

- Dự phòng phải thu khoản ứng trước quá hạn không có khả năng thu hồi

(2.400.000.000)	(2.400.000.000)
-----------------	-----------------

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn:		
Các khoản cho bên liên quan vay (Thuyết minh số 30)	235.000.000.000	-
Các khoản cho vay đến hạn thu hồi	19.999.942.002	21.999.942.002
Các khoản cho vay khác	125.000.000.000	170.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>379.999.942.002</u>	<u>191.999.942.002</u>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	(19.621.434.273)	(13.643.669.305)
Dài hạn:		
Các khoản cho vay đối tác doanh nghiệp	3.257.497.661	3.257.497.661
TỔNG CỘNG	<u>3.257.497.661</u>	<u>3.257.497.661</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn:		
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	331.198.124.403	2.723.406.142
Phải thu từ tài khoản quản lý dòng tiền tập trung	476.459.577.750	53.070.861.526
Phải thu ngắn hạn khác	384.600.152.489	11.473.286.457
TỔNG CỘNG	<u>1.192.257.854.642</u>	<u>67.267.554.125</u>
Dài hạn:		
Phải thu dài hạn khác	29.356.568.829	1.871.185.557
TỔNG CỘNG	<u>29.356.568.829</u>	<u>1.871.185.557</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	13.442.025.521.402	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành	41.705.394.554	127.220.706.982
Bất động sản mua để bán	2.115.431.772.075	-
Hàng tồn kho khác	5.218.754.295	-
TỔNG CỘNG	15.604.381.442.327	127.220.706.982
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(140.480.202.724)	-
Giá trị thuần của hàng tồn kho	15.463.901.239.603	127.220.706.982

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Chi phí hoa hồng liên quan đến các căn hộ và biệt thự chưa bàn giao	388.614.631.385	709.661.374
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	81.478.628.634	1.790.231.953
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	50.787.389.121	2.363.058.594
TỔNG CỘNG	520.880.649.140	4.862.951.921

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Ngắn hạn:		
Hệ thống thiết bị điện (i)	196.578.466.985	196.578.466.985
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	15.600.695.508.431	-
TỔNG CỘNG	15.797.273.975.416	196.578.466.985
Dài hạn:		
Đặt cọc cho mục đích đầu tư (ii)	10.893.349.277.786	-
TỔNG CỘNG	10.893.349.277.786	-

(i) Đây là hệ thống thiết bị điện sẽ được Công ty chuyển giao lại cho Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hà Nội.

(ii) Đây là các khoản đặt cọc cho Vingroup, công ty mẹ, và một số công ty khác cho mục đích hợp tác kinh doanh các dự án bất động sản và đặt cọc mua cổ phần các công ty mới.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quân lý	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	1.089.069.323.567	198.357.563.954	1.434.610.455	51.445.454	60.363.636	1.288.973.307.066
Tăng trong kỳ	1.636.405.323.882	115.104.858.183	3.329.232.512	1.245.629.150	11.015.399.907	1.767.100.443.633
Trong đó:						
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.652.957.147	30.825.476.142	2.810.866.779	-	-	43.289.300.068
Tăng do sáp nhập	1.626.752.366.734	84.279.382.041	518.365.733	1.245.629.150	11.015.399.907	1.723.811.143.565
Giảm trong kỳ	(2.134.568.574.374)	(100.258.258.864)	-	-	-	(2.234.826.833.238)
Trong đó:						
Phân loại lại	(2.134.568.574.374)	(100.258.258.864)	-	-	-	(2.234.826.833.238)
Số dư cuối kỳ	590.906.073.075	213.204.163.273	4.763.842.967	1.297.074.604	11.075.763.543	821.246.917.462
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư đầu kỳ	46.779.970.198	42.316.356.852	1.434.610.455	8.621.875	60.363.636	90.599.923.016
Tăng trong kỳ	46.176.850.554	20.625.325.762	1.407.912.366	1.108.500.465	3.384.353.776	72.702.942.923
Trong đó:						
Khấu hao trong kỳ	29.683.452.638	10.309.373.095	1.229.826.192	36.183.390	898.801.770	42.157.637.085
Tăng do nhận sáp nhập	16.493.397.917	10.315.952.667	178.086.174	1.072.317.075	2.485.552.006	30.545.305.839
Giảm trong kỳ	(63.450.427.386)	(2.169.022.935)	-	-	-	(65.619.450.321)
Trong đó:						
Phân loại lại	(63.450.427.386)	(2.169.022.935)	-	-	-	(65.619.450.321)
Số dư cuối kỳ	29.506.393.366	60.772.659.679	2.842.522.821	1.117.122.340	3.444.717.412	97.683.415.618
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	1.042.289.353.369	156.041.207.102	-	42.823.579	-	1.198.373.384.050
Số dư cuối kỳ	561.399.679.709	152.431.503.594	1.921.320.146	179.952.264	7.631.046.131	723.563.501.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>TSCĐ vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư đầu kỳ	6.646.445.807	-	6.646.445.807
Mua mới trong kỳ	833.120.598	16.369.284.338	17.202.404.936
Tăng do nhận sáp nhập	8.507.993.927	50.000.000	8.557.993.927
Số dư cuối kỳ	<u>15.154.439.734</u>	<u>16.419.284.338</u>	<u>32.406.844.670</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư đầu kỳ	758.465.579	-	758.465.579
Khấu hao trong năm	362.278.178	2.159.493.669	2.521.771.847
Tăng do nhận sáp nhập	7.892.469.945	43.055.556	7.935.525.501
Số dư cuối kỳ	<u>9.013.213.702</u>	<u>2.202.549.225</u>	<u>11.215.762.927</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu kỳ	5.887.980.228	-	5.887.980.228
Số dư cuối kỳ	<u>6.141.226.032</u>	<u>14.216.735.113</u>	<u>21.191.081.743</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất không có thời hạn	Máy móc và thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu kỳ	149.492.371.864	-	46.727.731.932	196.220.103.796
Tăng trong kỳ	1.798.448.844.589	2.084.180.790.364	100.258.258.864	3.982.887.893.817
Tăng do nhận sáp nhập	387.098.037.696	1.347.434.133.840	-	1.734.532.171.536
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.411.350.806.893	13.528.889.043	100.258.258.864	13.528.889.043
Phân loại lại	(134.637.555.333)	723.217.767.481	-	2.234.826.833.238
Giảm trong kỳ	(129.986.605.811)	(317.094.707.051)	-	(451.732.262.384)
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	(4.650.949.522)	(317.094.707.051)	-	(447.081.312.862)
Giảm khác	1.813.303.661.120	1.767.086.083.313	146.985.990.796	(4.650.949.522)
Số dư cuối kỳ	12.413.975.719	38.936.578.856	20.767.880.875	33.181.856.594
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số dư đầu kỳ	24.611.612.803	1.237.205.789	2.071.258.662	65.619.450.321
Phân loại lại	17.563.802.021	1.237.205.789	2.595.985.107	21.396.992.917
Tăng trong kỳ	11.182.782.769	-	2.595.985.107	13.778.767.876
Khấu hao trong kỳ	6.381.019.252	1.237.205.789	-	7.618.225.041
Tăng do nhận sáp nhập	(8.411.157.541)	-	-	(8.411.157.541)
Giảm trong kỳ	(8.411.157.541)	-	-	(8.411.157.541)
Thanh lý, điều chỉnh trong kỳ	46.178.233.002	40.173.784.645	25.435.124.644	111.787.142.291
Số dư cuối kỳ	137.078.396.145	1.726.912.298.668	25.959.851.057	163.038.247.202
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu kỳ	1.767.125.428.118	1.726.912.298.668	121.550.866.152	3.615.588.592.938
Số dư cuối kỳ				

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang gồm chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng dự án Vinhomes Central Park, Vinhomes Green Bay và chi phí hình thành tài sản cố định chưa được nghiệm thu.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	55.223.927.681.084	55.223.927.681.084	9.905.433.104.300	9.905.433.104.300	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	117.000.000.000	117.000.000.000	1.695.625.410.000	1.695.625.410.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	55.390.927.681.084	55.390.927.681.084	11.651.058.514.300	11.651.058.514.300	-

(i) Đây là khoản đầu tư trái phiếu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Ba Đình có thời hạn 120 tháng và hưởng lãi suất 7,57% năm cho năm đầu tiên. Lãi suất trong các năm tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1%. Trái phiếu này có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 là 50 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	90,00	90,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	98,18	98,18	Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, HN	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	97,90	97,90	127 Đinh Tiên Hoàng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land	91,48	91,48	Thôn Yên Nhân, xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	99,05	99,05	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	57,85	57,85	72A, Nguyễn Trãi, P.Thượng Đình, Q.Thanh Xuân, TP. Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Vinpearl Lăng Vân	91,47	91,47	Số 07, Đường Trường Sa, P.Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

B09a-DN

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

8	Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	100,00	100,00	Lô đất HH, đường Phạm Hùng, P.Mê Trì, Q.Nam Từ Liêm, HN	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	77,96	77,96	127 Đinh Tiên Hoàng, Phường 3, Quận Bình Thạnh, TPHCM	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	67,50	67,50	127 Đinh Tiên Hoàng, phường 3, quận Bình Thạnh, TPHCM	Kinh doanh bất động sản
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	99,44	99,44	290 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, quận 3, TPHCM	Kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Thương mại Đầu tư & Phát triển Thiên niên kỷ	100,00	100,00	Số 72 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, quận 1, TPHCM	Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con như sau:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Bất động sản Tây Tăng Long	(*)	270.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	(*)	11.748.466.367.399	-	-
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Prime Land	54.888.900	875.539.352.347	-	-
Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	594.290.214	17.458.409.410.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	141.330.000	1.987.657.117.638	-	-
Công ty CP Vinpearl Lăng Ván	9.146.571	301.921.000.000	-	-
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	(*)	2.000.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Phát Lộc	(*)	316.926.400.000	-	-
Công ty TNHH Trung tâm Tài chính Việt Nam Berjaya	(*)	2.008.689.792.400	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thái Sơn	1.064.000.000	10.700.000.000.000	-	-

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng cổ	Giá trị (VND)	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Phát triển Thiên niên kỷ	(*)	1.000.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Thể thao và Giải trí Mẹ Trì	-	-	81.732.000	2.656.114.863.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	294.552.000	6.556.318.241.300	294.552.000	6.556.318.241.300
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ VinDS	-	-	(*)	693.000.000.000
TỔNG CỘNG		55.223.927.681.084		9.905.433.104.300

(*) Đây là công ty trách nhiệm hữu hạn

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản VinEstate	117.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản Prime Land	-	97.000.000
Công ty CP Đầu tư kinh doanh và phát triển đô thị Ngôi sao phương nam	-	5.900.000.000
Công ty CP Vincom Retail	-	1.568.884.500.000
Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo VINACADEMY	-	15.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tổng hợp Vincom	-	24.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Dịch Vụ Thương Mại Thành Phố Hồ Chí Minh	-	81.743.910.000
TỔNG CỘNG	117.000.000.000	1.695.625.410.000

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 Phải trả người bán

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn cho người bán	1.590.615.807.023	548.974.545.412
TỔNG CỘNG	1.590.615.807.023	548.974.545.412

16.2 Người mua trả tiền trước

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park và Vinhomes Green Bay đối với các khách hàng cá nhân theo các hợp đồng mua bán đã ký với Công ty.

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	42.409.932.054	42.409.932.054	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.726.298.261	1.135.216.058.214	403.304.917.706	746.637.438.770
Thuế thu nhập cá nhân	21.452.176	34.960.128.825	30.550.710.347	4.430.870.654
Các loại thuế khác	28.512.900.300	16.374.198.146	44.776.156.413	110.942.033
TỔNG CỘNG	43.260.650.737	1.228.960.317.239	521.041.716.520	751.179.251.457

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Lãi trái phiếu và lãi vay phải trả	1.055.396.042.281	761.785.716.319
Giá vốn trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	1.733.578.367.518	407.030.360.139
Chi phí xây dựng trích trước	238.603.019.030	26.341.375.767
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí khác liên quan đến các căn hộ chưa bàn giao	270.571.637.637	108.496.299.151
Các khoản chi phí phải trả khác	482.069.862.943	732.962.509
TỔNG CỘNG	<u>3.780.218.929.409</u>	<u>1.304.386.713.885</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền trả trước từ khách hàng mua căn hộ	1.886.131.092.173	82.920.338.710
Kinh phí bảo trì của các căn hộ đã bàn giao	1.296.035.962.258	471.081.820.805
Các khoản thu hộ phải trả	78.514.703.475	-
Các khoản phải trả khác (i)	12.988.241.356.037	13.718.942.325
TỔNG CỘNG	16.248.923.113.943	567.721.101.840

(i) Chủ yếu bao gồm các khoản Công ty nhận đặt cọc từ các công ty trong cùng Tập đoàn cho mục đích chuyển nhượng vốn và hợp tác đầu tư các dự án bất động sản.

20. VAY

Vay ngắn hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Vay ngắn hạn	43.463.800.000.000	9.623.000.000.000
TỔNG CỘNG	43.463.800.000.000	9.623.000.000.000
<i>Trong đó: Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	40.363.800.000.000	7.623.000.000.000

Vay dài hạn

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trái phiếu phát hành trong nước (i)	5.500.000.000.000	5.500.000.000.000
<i>Trong đó: Chi phí phát hành TP</i>	<i>(70.264.254.746)</i>	<i>(85.878.533.582)</i>
TỔNG CỘNG	5.429.735.745.254	5.414.121.466.418

(i) Trái phiếu doanh nghiệp

Tại ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty phát hành trái phiếu doanh nghiệp với giá trị ghi sổ 5.500 tỷ VND có kỳ hạn 3 năm, lãi suất của 2 kỳ hạn 06 tháng đầu tiên là 9,2%/năm; lãi suất của mỗi kỳ hạn 06 tháng tiếp theo bằng lãi suất bình quân của 4 ngân hàng cộng biên độ 3,25%/năm.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN VÀ DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

21.1 Dự phòng phải trả dài hạn

Đây là khoản dự phòng chi phí sửa chữa các căn hộ tại dự án Vinhomes Times City, Vinhomes Central Park theo điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán căn hộ.

21.2 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Đây là doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ quản lý căn hộ tại các dự án bất động sản của Công ty và các dự án bất động sản của các công ty khác trong cùng Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Kỳ trước			
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	3.429.835.390.784	5.429.835.390.784
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	663.099.519.586	663.099.519.586
Số cuối kỳ	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>4.092.934.910.370</u>	<u>6.092.934.910.370</u>
Kỳ này			
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	5.242.248.222.779	7.242.248.222.779
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	7.159.089.082.815	7.159.089.082.815
- Phát hành thêm cổ phần phổ thông	12.000.000.000.000		12.000.000.000.000
- Phát hành cổ phần phổ thông để nhận sáp nhập	10.365.000.000.000	-	10.365.000.000.000
- Nhận sáp nhập trong kỳ	-	438.685.101.117	438.685.101.117
- Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	4.000.000.000.000	(4.000.000.000.000)	-
- Trả cổ tức bằng tiền		(900.000.000.000)	(900.000.000.000)
- Tách công ty	(1.568.884.500.000)		(1.568.884.500.000)
Số cuối kỳ	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>7.940.022.406.711</u>	<u>34.736.137.906.711</u>

22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này	Đơn vị tính: VND Kỳ trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	26.365.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	(1.568.884.500.000)	-
Số cuối kỳ	<u>26.796.115.500.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>

Công ty Cổ phần Vinhomes

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Quý 2 năm 2018	Quý 2 năm 2017
Tổng doanh thu	3.614.803.373.006	817.672.781.072
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.203.851.977.334	765.142.947.583
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ khác	112.182.931.463	30.936.521.352
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	266.482.274.317	-
Doanh thu từ hoạt động khác	32.286.189.892	21.593.312.137
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.614.803.373.006	817.672.781.072

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Quý 2 năm 2018	Quý 2 năm 2017
Lãi tiền gửi và cho vay	376.595.838.714	1.238.911.847
Thu nhập từ cổ tức	1.875.870.960.000	-
Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	3.952.297.062.042	-
Thu nhập tài chính khác	64.342.807.030	-
TỔNG CỘNG	6.269.106.667.786	1.238.911.847

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Đơn vị tính: VND

	Quý 2 năm 2018	Quý 2 năm 2017
Giá vốn bất động sản chuyển nhượng	1.945.138.039.621	349.105.026.719
Giá vốn cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản	242.658.047.204	-
Chi phí cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	93.632.190.646	35.705.781.481
Giá vốn hoạt động khác	3.675.568.089	19.236.533.545
TỔNG CỘNG	2.285.103.845.560	404.047.341.745

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý 2 năm 2018</i>	<i>Quý 2 năm 2017</i>
Chi phí lãi vay	1.001.706.754.129	199.723.427.180
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	14.792.936.138	-
Chi phí tài chính khác	32.184.120	48.911.455
TỔNG CỘNG	<u>1.016.531.874.387</u>	<u>199.772.338.635</u>

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý 2 năm 2018</i>	<i>Quý 2 năm 2017</i>
Chi phí hoa hồng môi giới	226.276.331.317	16.126.454.496
Chi phí quảng cáo tiếp thị	7.739.713.689	3.958.248.453
Chi phí bán hàng liên quan đến các căn hộ bàn giao	19.113.407.028	43.530.810.246
Phí sử dụng thương hiệu Vinhomes	-	11.266.282.690
Chi phí bán hàng khác	4.727.934.217	425.905.896
TỔNG CỘNG	<u>257.857.386.251</u>	<u>75.307.701.781</u>

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	<i>Quý 2 năm 2018</i>	<i>Quý 2 năm 2017</i>
Chi phí nhân công	22.857.950.826	749.116.957
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.437.940.637	7.130.968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.076.843.287	98.124.728.446
TỔNG CỘNG	<u>59.372.734.750</u>	<u>98.880.976.371</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Quý 2 năm 2018</i>	<i>Quý 2 năm 2017</i>
Thu nhập khác	10.521.250.736	3.529.977.196
Thu nhập từ phạt hợp đồng, bồi thường	8.734.657.556	-
Thu nhập khác	1.786.593.180	3.529.977.196
Chi phí khác	5.833.624.437	-
Chi phí khác	5.833.624.437	-
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>4.687.626.299</u>	<u>3.529.977.196</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2018	Lũy kế 6 tháng đầu năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	832.057.968.879	20.738.424.253
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(405.000.000)
TỔNG CỘNG	832.057.968.879	20.333.424.253

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Vinhomes

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, số dư các khoản cho vay và đi vay với các bên liên quan như sau:

Các khoản cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 6)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thăng Long Thương Mại Đầu Tư Và Phát Triển Thiên Niên Kỳ	Công ty cùng tập đoàn	70.000.000.000	8%
	Công ty cùng tập đoàn	<u>165.000.000.000</u>	8%
TỔNG CỘNG		<u><u>235.000.000.000</u></u>	

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc thành phố Hoàng Gia	Công ty con	1.840.000.000.000	8%
Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco	Công ty cùng tập đoàn	714.000.000.000	8%
Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam	Công ty con	12.132.000.000.000	8%
Công ty TNHH Metropolis Hà Nội	Công ty con	522.000.000.000	
Công ty TNHH Phát triển Công viên Trung tâm	Công ty cùng tập đoàn	1.095.000.000.000	8%
Công ty TNHH Xalivico	Công ty cùng tập đoàn	250.000.000.000	8%
Công ty TNHH Tây Tầng Long	Công ty con	250.900.000.000	8%
Công ty CP Đô Thị Du Lịch Cần Giờ	Công ty con	5.780.900.000.000	8%
Công ty TNHH Đô Thị Gia Lâm	Công ty con	14.194.000.000.000	8%
Công ty TNHH tư vấn và XD Vincom	Công ty cùng tập đoàn	1.560.000.000.000	8%
Công ty TNHH Trung tâm tài chính Berjaya Việt Nam	Công ty con	<u>2.025.000.000.000</u>	8%
		<u><u>40.363.800.000.000</u></u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Ngày 02 tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 98% cổ phần trong Công ty Cổ phần Phát triển GS Củ Chi từ các cá nhân. Theo đó, Công ty Phát triển GS Củ Chi trở thành công ty con của Công ty.

Tháng 7 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng dự án Vinhomes Hà Tĩnh từ Vingroup, theo đó Công ty trở thành chủ đầu tư chính thức của dự án Vinhomes Hà Tĩnh.

Không có các sự kiện nào khác 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.



Phùng Thị Bích Hồng
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2018



Bùi Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Thị Hải Yến
Giám đốc tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Số : 3007/2018/CV-VH

V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý II năm 2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

☪☪☪

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2018

GIẢI TRÌNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG, HỢP NHẤT QUÝ II NĂM 2018**Kính gửi :**

- Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ theo khoản 4, điều 11, chương III, Thông tư 155/2015/TT-BTC, ban hành ngày 06/10/2015 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vinhomes (“Công ty Vinhomes”) xin được giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN thay đổi từ 10% trở lên so với cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quý II năm 2018	Quý II năm 2017	Chênh lệch	Tỷ lệ
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo riêng	5.437.673.857.264	24.099.887.330	5.413.573.969.934	22.463%
Lợi nhuận sau thuế TNDN - Báo cáo hợp nhất	3.882.035.153.218	6.893.746.728	3.875.141.406.490	56.212%



- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo riêng của Công ty Vinhomes quý II năm 2018 tăng 22.463% so với Quý II năm 2017 chủ yếu là do năm 2018 Công ty Vinhomes nhận sáp nhập ba công ty mới là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Quản lý Bất động sản Vinhomes, Công ty TNHH Phát triển Thể thao và Giải trí Mỹ Trì; theo đó các dự án bất động sản thuộc các công ty này trở thành các dự án của Công ty Vinhomes, các dự án bao gồm Vinhomes Central Park, Vinhomes Riverside 1, Vinhomes Greenbay, Vinhomes Thăng Long, dẫn tới doanh thu (chủ yếu là doanh thu từ chuyển nhượng Bất động sản) cùng lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra, Công ty Vinhomes cũng phát sinh thêm thu nhập từ hoạt động hợp tác kinh doanh các dự án Vinhomes The Harmony, Vinhomes Golden River, Vinhomes Imperia và Vinhomes Dragon Bay.

- Lợi nhuận sau thuế TNDN theo báo cáo hợp nhất của Công ty Vinhomes Quý II năm 2018 tăng 56.212% so với Quý II năm 2017 chủ yếu cũng do nguyên nhân trên. Ngoài ra, trong năm 2018 Công ty Vinhomes đã mua thêm các công ty con mới là chủ đầu tư của các dự án bất động sản, trong đó dự án Vinhomes Golden River đã phát sinh doanh thu từ chuyển nhượng Bất động sản, dẫn tới doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Vu *g*
CÔNG TY CỔ PHẦN VINHOMES

Giám đốc tài chính



Lê Thị Hải Yến



g