

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
QUÝ 4 NĂM 2018

---

Tháng 1 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
QUÝ 4 NĂM 2018

## MỤC LỤC

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 24

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 của Công ty.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Bà Trần Thị Thanh Bình	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên (bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên (bổ nhiệm từ ngày 06 tháng 4 năm 2018)
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên
Ông Nguyễn Anh Hương	Ủy viên (miễn nhiệm từ ngày 06 tháng 4 năm 2018)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cấn Công Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Hữu Chiến	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 25 tháng 9 năm 2018)

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 quý 4 năm 2018. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Thọ Tuyên**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4 NĂM 2018**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,467,947,252,604</b>	<b>558,549,467,618</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>274,788,860,733</b>	<b>23,516,535,898</b>
1. Tiền	111		274,788,860,733	23,516,535,898
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>742,340,601,536</b>	<b>534,695,455,987</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	611,456,393,218	259,696,903,722
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	11,408,561,139	6,744,781,065
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	125,847,260,244	273,644,771,524
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(6,371,613,065)	(5,391,000,324)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>449,844,644,186</b>	-
1. Hàng tồn kho	141		449,844,644,186	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>973,146,149</b>	<b>337,475,733</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	973,146,149	337,475,733
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>667,023,112,984</b>	<b>365,697,364,153</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>481,361,313,009</b>	<b>307,923,510,950</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	481,361,313,009	307,923,510,950
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>135,251,273,072</b>	<b>13,570,747,579</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	134,698,643,379	12,861,147,215
- Nguyên giá	222		142,951,675,661	18,578,230,101
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8,253,032,282)	(5,717,082,886)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	552,629,693	709,600,364
- Nguyên giá	228		1,247,902,042	1,127,608,342
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(695,272,349)	(418,007,978)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5,614,765,426</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	5,614,765,426	-
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>40,000,000,000</b>	<b>40,000,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	40,000,000,000	40,000,000,000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4,795,761,477</b>	<b>4,203,105,624</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4,795,761,477	4,203,105,624
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2,134,970,365,588</b>	<b>924,246,831,771</b>


Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>722,576,977,738</b>	<b>400,398,527,937</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>720,417,238,613</b>	<b>400,398,527,937</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	124,381,472,977	115,711,164,867
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	13,707,420,279	52,749,069,228
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	17	78,290,607,461	61,477,372,787
4. Phải trả người lao động	314		49,637,740,988	50,655,991,870
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,310,297,747	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	245,983,352,314	584,972,850
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	170,000,000,000	100,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35,106,346,847	19,219,956,335
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2,159,739,125</b>	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,159,739,125	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,412,393,387,850</b>	<b>523,848,303,834</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1,412,393,387,850</b>	<b>523,848,303,834</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		500,000,000,000	250,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		500,000,000,000	250,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		375,000,000,000	-
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		34,610,103,952	12,899,194,890
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		502,783,283,898	260,949,108,944
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		205,779,009,597	43,840,018,324
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		297,004,274,301	217,109,090,620
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2,134,970,365,588</b>	<b>924,246,831,771</b>

  
Nguyễn Quốc Hưng  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2018**

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Đơn vị: VND	
			Năm 2018	Năm 2017	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>21</b>	<b>701,997,795,697</b>	<b>366,062,098,157</b>	<b>1,390,541,454,277</b>	<b>883,000,449,737</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>701,997,795,697</b>	<b>366,062,098,157</b>	<b>1,390,541,454,277</b>	<b>883,000,449,737</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	22	559,217,794,803	199,076,853,495	938,852,829,300	528,491,950,745
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>142,780,000,894</b>	<b>166,985,244,662</b>	<b>451,688,624,977</b>	<b>354,508,498,992</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	346,551,006	20,603,577	2,645,763,985	373,806,335
7. Chi phí tài chính	22		-	-	-	3,661,810,941
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	3,661,810,941
8. Chi phí bán hàng	25	23	149,664,594	25,419,189,100	7,988,538,833	26,955,415,738
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	28,337,318,892	8,338,932,994	73,991,980,420	51,066,163,389
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>114,639,568,414</b>	<b>133,247,726,145</b>	<b>372,353,869,709</b>	<b>273,198,915,259</b>
11. Thu nhập khác	31		137,584,332	138,548,376	326,202,609	138,548,376
12. Chi phí khác	32	25	445,533,930	578,217,111	1,139,783,553	1,732,880,287
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(307,949,598)</b>	<b>(439,668,735)</b>	<b>(813,580,944)</b>	<b>(1,594,331,911)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>114,331,618,816</b>	<b>132,808,057,410</b>	<b>371,540,288,765</b>	<b>271,604,583,348</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	22,799,308,002	26,736,187,540	74,536,014,464	54,495,492,728
<b>16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>		-	-	-	-
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>91,532,310,814</b>	<b>106,071,869,870</b>	<b>297,004,274,301</b>	<b>217,109,090,620</b>
<b>17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27</b>			<b>5,623</b>	<b>8,706</b>

  
Nguyễn Quốc Hưng  
Người lập biểu

  
Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 4 NĂM 2018**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
		Năm 2018	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	114,331,618,816	132,808,057,410	371,540,288,765	271,604,583,348
2. Điều chỉnh cho các khoản					
- Khấu hao TSCĐ	02	1,100,668,437	590,887,583	3,603,728,767	2,151,485,563
- Các khoản dự phòng	03	-	-	980,612,741	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(144,110,048)	(2,252,248,703)	(202,556,287)
- Chi phí lãi vay	06	-	-	-	3,661,810,941
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	115,432,287,253	133,254,834,945	373,872,381,570	277,215,323,565
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	56,403,113,145	16,855,975,389	(507,063,560,349)	(7,892,480,265)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(161,621,843,526)	-	(449,844,644,186)	1,088,106,785
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	44,017,178,713	125,233,221,109	113,715,422,858	71,630,814,725
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2,340,027,944	478,599,984	(1,228,326,269)	11,248,280,750
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	(12,666,005,941)	-	(12,666,005,941)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(21,015,633,584)	(22,004,619,100)	(56,130,565,085)	(54,868,066,926)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4,674,800,000)	(20,000,000)	(26,853,973,081)	(128,836,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>30,880,329,945</b>	<b>241,132,006,386</b>	<b>(553,533,264,542)</b>	<b>285,627,136,693</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2,576,765,000)	(1,095,867,273)	(17,446,659,326)	(7,187,518,900)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	300,000,000	72,727,273	300,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70,000,000,000)	-	(713,500,000,000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	70,000,000,000	-	838,500,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-	-	(16,000,000,000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	20,603,577	2,179,521,430	79,049,816
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(2,576,765,000)</b>	<b>(775,263,696)</b>	<b>109,805,589,377</b>	<b>(22,808,469,084)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-	625,000,000,000	81,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	170,000,000,000	35,000,000,000	170,000,000,000	100,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	(234,560,000,000)	(100,000,000,000)	(329,875,000,000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(87,517,702,106)	-	(100,517,702,106)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>170,000,000,000</b>	<b>(287,077,702,106)</b>	<b>695,000,000,000</b>	<b>(249,392,702,106)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50	<b>198,303,564,945</b>	<b>(46,720,959,416)</b>	<b>251,272,324,835</b>	<b>13,425,965,503</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	76,485,295,788	70,237,495,314	23,516,535,898	10,090,570,395
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	274,788,860,733	23,516,535,898	274,788,860,733	23,516,535,898

Nguyễn Quốc Hưng  
Người lập biểu

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thọ Tuyển  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2018**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Kinh doanh số 0101160306 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 8 năm 2001, thay đổi lần thứ 14 ngày 2 tháng 3 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Tư vấn, môi giới bất động sản;
- Kinh doanh bất động sản, mua bán vật liệu xây dựng;
- Đầu tư, tư vấn, môi giới các dịch vụ tài chính;
- Môi giới thương mại; và
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 03 công ty con. Thông tin khái quát về các công ty con của Công ty như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu và lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	Hà Nội	80,00%	80,00%	Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet, quảng cáo, tổ chức giới thiệu xúc tiến thương mại, nôiên cứu thị trường
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Tp. Hồ Chí Minh	80,00%	80,00%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn, môi giới, quản lý, quảng cáo bất động sản

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỶ HOẠT ĐỘNG**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 kèm theo được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018:

### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 quý 4 năm 2018 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### **Các khoản đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2018 theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

### **Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty phản ánh giá trị các hàng hóa bất động sản hình thành từ các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty mua lại từ các chủ đầu tư, các hàng hóa bất động sản này sẽ được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp để có được hàng hóa bất động sản ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>Năm nay</b> (Số năm)
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính và các tài sản cố định vô hình khác. Các tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính là từ 3 đến 5 năm.

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa văn phòng, và chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### 4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	3,778,403,869	1,201,196,730
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	271,010,456,864	22,315,339,168
	<b>274,788,860,733</b>	<b>23,516,535,898</b>

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư vào công ty con	40.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	8.000.000.000	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-	8.000.000.000

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Công ty con</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 27.

#### **6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	168,531,870,156	-
Công ty Cổ phần VMF	86,239,992,938	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	83,126,606,578	-
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	61,661,483,507	10,758,497,115
Công ty Cổ phần Khai Sơn	36,130,085,422	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	26,268,475,059	65,116,699,679
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	15,263,676,038	9,743,100,273
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15,798,263,316	41,467,524,975
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7,399,732,261	45,030,953,169
Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	-	19,559,839,890
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	6,486,882,187	6,840,071,147
Công ty TNHH Hòa Bình	856,799,020	10,434,518,971
Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf & Resort	11,691,644	5,509,502,352
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	2,629,592,433	15,911,519,194
Các khoản phải thu khách hàng khác	101,051,242,659	29,324,676,957
	<b>611,456,393,218</b>	<b>259,696,903,722</b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)</b>	<b>95,797,639,575</b>	<b>3,040,356,971</b>

#### **7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần CONSGROUP	9,355,163,980	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỳ	901,717,390	1,215,718,314
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	4,783,722,658
Các đối tượng khác	1,151,679,769	745,340,093
	<b>11,408,561,139</b>	<b>6,744,781,065</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)</b>	<b>901,717,390</b>	<b>5,999,440,972</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> <b>VND</b>	<u>Số đầu kỳ</u> <b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	23,441,015,836	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	75,181,130,714	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise (iii)	11,800,807,194	97,863,200,000
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	5,391,000,324
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	384,300,000
Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư	-	125,000,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	-	5,000,000,000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	9,578,039,581	30,000,000,000
Tạm ứng cho Ban Tổng Giám đốc	-	10,000,000,000
Phải thu khác	70,966,595	6,271,200
	<b>125,847,260,244</b>	<b>273,644,771,524</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (v)	481,361,313,009	307,923,510,950
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án</i>	<i>479,960,025,174</i>	<i>307,503,756,890</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể ký</i>	<i>315,000,000,000</i>	<i>220,000,000,000</i>
+ <i>Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>20,000,000,000</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil</i>	<i>25,600,000,000</i>	<i>25,600,000,000</i>
+ <i>Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam</i>	<i>58,974,025,174</i>	<i>16,547,756,890</i>
+ <i>Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam</i>	<i>30,000,000,000</i>	<i>-</i>
+ <i>Công ty Cổ phần FLC Quy Nhơn Golf &amp; Resort</i>	<i>-</i>	<i>5,000,000,000</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Khai Sơn</i>	<i>18,000,000,000</i>	<i>-</i>
+ <i>Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC</i>	<i>400,000,000</i>	<i>5,000,000,000</i>
+ <i>Các đối tượng khác</i>	<i>21,986,000,000</i>	<i>15,356,000,000</i>
- <i>Ký cược, ký quỹ khác</i>	<i>1,401,287,835</i>	<i>419,754,060</i>
	<b>481,361,313,009</b>	<b>307,923,510,950</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)</b>	<b>345,000,000,000</b>	<b>220,000,000,000</b>

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ ký ngày 31 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty TNHH Nam Hồng để triển khai các thủ tục pháp lý, đầu tư, xây dựng và kinh doanh đối với các sản phẩm bất động sản của Dự án. Công ty TNHH Nam Hồng chịu trách nhiệm thực hiện và chịu mọi chi phí đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng Dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền để bảo đảm tài chính cho Công ty TNHH Nam Hồng thực hiện các công việc triển khai Dự án, đồng thời Công ty được quyền chỉ định đơn vị bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác với mức chi phí bán hàng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là 5% tính trên doanh thu bán bất động sản của phần Dự án hợp tác.

Theo thỏa thuận ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng, Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý để Công ty mua lại toàn bộ sản phẩm Dự án, đồng thời Công ty được hưởng toàn bộ doanh thu phát sinh từ dự án này. Đối với 277 lô đất chưa bán đã có sổ, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và sang tên sổ đỏ cho Công ty, tiến độ thực hiện thủ tục sang tên sổ đỏ cho Công ty phù hợp với tiến độ thanh toán của Công ty. Trong tháng 12 năm 2018, Công ty đã nhận chuyển nhượng và sang tên sổ đỏ cho 156 lô đất. Đối với 67 lô phải xây nhà trên đất, Công ty TNHH Nam Hồng ký hợp đồng chuyển



nhượng nhà hình thành trong tương lai cho Công ty, và khi Công ty xây dựng xong nhà sẽ làm thủ tục cấp sổ cho Công ty hoặc Công ty TNHH Nam Hồng ký văn bản chuyển nhượng cho khách hàng trong trường hợp Công ty bán lại khi chưa xây dựng xong. Công ty TNHH Nam Hồng đồng ý giao cho Công ty thi công phần cây xanh (đã bao gồm công viên) và vỉa hè. Tiền thanh toán của 2 hạng mục này sẽ trừ vào tiền thanh toán của Công ty đối với Công ty TNHH Nam Hồng vào đợt thanh toán cuối.

- (ii) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng làng Việt kiều quốc tế tại phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng ký ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty sẽ hợp tác góp vốn cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý của Dự án, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất thuộc Dự án ("phần Dự án hợp tác"). Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh chịu trách nhiệm đối với toàn bộ công tác triển khai, xây dựng dự án; Công ty sẽ chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền và chịu trách nhiệm đối với công tác bán toàn bộ sản phẩm bất động sản của phần Dự án hợp tác. Khoản tiền góp vốn này sẽ được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh hoàn trả cho Công ty hoặc Công ty khấu trừ, thu hồi bằng cách giữ lại khoản tiền thanh toán từ các khách hàng mua sản phẩm của Dự án này.

Doanh thu bán hàng tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất tính theo đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> thuộc về Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh, phần doanh thu bán hàng tính từ đơn giá 25 triệu VND/m<sup>2</sup> đến đơn giá bán thực tế trừ đi chi phí xây dựng nhà sẽ được coi là doanh thu của Công ty, đồng thời Công ty chịu các khoản chi phí liên quan đến công tác bán hàng và chi phí xây dựng nhà thuộc phần Dự án hợp tác.

- (iii) Phản ánh tiền đặt cọc liên quan đến Hợp đồng mua căn hộ và văn phòng số 68/2016/HDIS-STDA giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise, theo đó hai bên cùng hợp tác để đầu tư phát triển và kinh doanh Dự án HDI Sunrise. Theo điều khoản Hợp đồng, Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise chịu trách nhiệm về mọi thủ tục pháp lý, quyền sử dụng đất, tổ chức triển khai xây dựng Dự án theo đúng thiết kế, hồ sơ quy hoạch đã được duyệt; Công ty chịu trách nhiệm góp vốn bằng tiền theo thỏa thuận trên Hợp đồng để đảm bảo nguồn vốn thực hiện Dự án, đồng thời chịu trách nhiệm bán hàng đối với toàn bộ sản phẩm thuộc phần Dự án hợp tác đầu tư. Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý bán và Công ty đồng ý mua 2/3 diện tích căn hộ và toàn bộ diện tích văn phòng tại tầng 3, 4 và 5; để đảm bảo thực hiện Hợp đồng, Công ty đồng ý đặt cọc và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise đồng ý nhận đặt cọc 25% tổng giá trị mua bán căn hộ và văn phòng.

Ngay khi Dự án đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, Công ty có quyền chỉ định các khách hàng ký hợp đồng mua bán trong phạm vi căn hộ, văn phòng mà Công ty đã mua của Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise. Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise ủy quyền cho Công ty thay mặt thu tiền thanh toán của khách hàng tối đa bằng tỷ lệ mà Công ty đã đặt cọc/thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise theo từng giai đoạn. Số tiền này được dùng để thu hồi tiền đặt cọc nêu trên và dùng để dùng để thu lợi nhuận theo tỷ lệ tương ứng với số tiền đã đặt cọc/thanh toán của Công ty.

- (iv) Phản ánh các khoản tạm ứng cho nhân viên và thành viên Ban Tổng Giám đốc để thực hiện các dự án của Công ty.
- (v) Chủ yếu bao gồm các khoản tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng mà Công ty đã trả cho các chủ đầu tư, để thực hiện vai trò tổng đại lý phân phối sản phẩm bất động sản hình thành từ các dự án.

**9. NỢ XẤU**

Đối tượng	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>6,371,613,065</b>	<b>-</b>	<b>6,371,613,065</b>	<b>980,612,741</b>
<b>a) Quá hạn trên 3 năm</b>				
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	-	5,391,000,324	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	-	384,300,000	384,300,000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	106,244,294
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	60,615,000	-	60,615,000	60,615,000
<b>b) Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm</b>				
Công ty Cổ phần TID	343,870,941	-	343,870,941	343,870,941
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	39,683,691
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	45,898,815

Giá trị có thể thu hồi được xác định bằng giá gốc các khoản phải thu trừ đi dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	445,949,780,140	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3,894,864,046	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>449,844,644,186</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Phản ánh giá trị các bất động sản bao gồm các căn hộ, đất nền Công ty mua từ chủ đầu tư để thực hiện kinh doanh bán lại.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	380,642,859	305,530,718
Chi phí sửa chữa văn phòng	857,500	26,783,725
Chi phí thuê văn phòng	591,645,790	5,161,290
	<b>973,146,149</b>	<b>337,475,733</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	2,846,930,540	2,225,807,519
Chi phí sửa chữa văn phòng	1,570,783,346	1,843,974,454
Chi phí trả trước dài hạn khác	378,047,591	133,323,651
	<b>4,795,761,477</b>	<b>4,203,105,624</b>

**12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	-	16,501,522,818	2,076,707,283	18,578,230,101
Mua sắm mới	110,684,934,984	13,824,181,819	654,843,757	125,163,960,560
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>110,684,934,984</b>	<b>29,535,189,637</b>	<b>2,731,551,040</b>	<b>142,951,675,661</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	4,352,327,380	1,364,755,506	5,717,082,886
Trích khấu hao trong kỳ	121,523,592	2,868,459,001	336,481,803	3,326,464,396
Thanh lý, nhượng bán	-	(790,515,000)	-	(790,515,000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>121,523,592</b>	<b>6,430,271,381</b>	<b>1,701,237,309</b>	<b>8,253,032,282</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số cuối kỳ	110,563,411,392	23,104,918,256	1,030,313,731	134,698,643,379
Số đầu kỳ	-	12,149,195,438	711,951,777	12,861,147,215

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 983.444.092 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.663.592.425 đồng).

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số đầu kỳ	752,881,069	374,727,273	1,127,608,342
Mua sắm mới	120,293,700	-	120,293,700
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>873,174,769</b>	<b>374,727,273</b>	<b>1,247,902,042</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số đầu kỳ	366,936,130	51,071,848	418,007,978
Trích khấu hao trong kỳ	152,355,279	124,909,092	277,264,371
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>519,291,409</b>	<b>175,980,940</b>	<b>695,272,349</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số cuối kỳ	353,883,360	198,746,333	552,629,693
Số đầu kỳ	385,944,939	323,655,425	709,600,364

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 58.860.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 58.860.000 đồng).

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	1,663,675,708	-
- Xây dựng cơ bản (ii)	3,951,089,718	-
	<b>5,614,765,426</b>	<b>-</b>

- (i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang xây dựng để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.
- (ii) Phản ánh giá trị bất động sản mua về để hình thành tài sản cố định trong tương lai, nhằm phục vụ làm văn phòng làm việc và sản thương mại.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	64,541,873,140	64,541,873,140	73,318,200,742	73,318,200,742
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	38,480,514,133	38,480,514,133	17,529,688,180	17,529,688,180
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3,713,226,474	3,713,226,474	12,308,638,827	12,308,638,827
Công ty Cổ phần Nhà rẻ 24H	3,241,149,985	3,241,149,985	3,287,676,982	3,287,676,982
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	4,332,931,966	4,332,931,966	5,592,431,128	5,592,431,128
Các đối tượng khác	10,071,777,279	10,071,777,279	3,674,529,008	3,674,529,008
	<b>124,381,472,977</b>	<b>124,381,472,977</b>	<b>115,711,164,867</b>	<b>115,711,164,867</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	<b>116,152,694,040</b>	<b>116,152,694,040</b>	<b>108,938,681,777</b>	<b>108,938,681,777</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9,572,124,801	-
Khách mua căn hộ dự án Đông Sơn	1,806,785,024	-
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	1,675,976,693	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	-	51,686,675,162
Khách mua căn hộ dự án Gia Phú	401,879,345	987,394,065
Các đối tượng khác	250,654,416	75,000,001
	<b>13,707,420,279</b>	<b>52,749,069,228</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b> (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)	<b>-</b>	<b>51,686,675,162</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	16,490,479,457	27,471,893,229	37,198,244,317	6,764,128,369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25,591,330,048	74,551,648,048	56,130,565,085	44,012,413,011
Thuế thu nhập cá nhân	19,395,563,282	40,023,003,944	31,904,501,145	27,514,066,081
Các loại thuế khác	-	2,402,918,963	2,402,918,963	-
<b>Cộng</b>	<b>61,477,372,787</b>	<b>144,449,464,184</b>	<b>127,636,229,510</b>	<b>78,290,607,461</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	62,577,296	178,221,250
Nhận tiền góp vốn	168,049,784,150	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	143,049,784,150	-
- Công ty TNHH World Eye Vision (ii)	25,000,000,000	-
Tiền đặt cọc mua căn hộ (iii)	77,785,970,868	290,000,000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	116,751,600
Phải trả khác	85,020,000	-
	<b>245,983,352,314</b>	<b>584,972,850</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,159,739,125	-
	<b>2,159,739,125</b>	-

- (i) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2018/HĐHTĐT/DONGKY ký ngày 21 tháng 6 năm 2018 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỳ. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, mỗi bên góp vốn theo tỷ lệ 50%-50% của số tiền 817 tỷ VND.

Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land sẽ được phân chia doanh thu mà Công ty được hưởng từ việc bán các bất động sản tại Dự án sau khi trừ đi chi phí bán hàng theo số tiền góp vốn và tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land.

- (ii) Phản ánh giá trị tiền góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 2307/2018/HĐHTĐT ký ngày 23 tháng 7 năm 2018 giữa Công ty với Công ty TNHH World Eye Vision về việc hợp tác đầu tư liên quan đến các hoạt động kinh doanh và phân phối bất động sản thuộc Dự án Lovera Garden. Theo điều khoản Hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty TNHH World Eye Vision góp số tiền trị giá 25 tỷ đồng.  
 Công ty TNHH World Eye Vision sẽ được phân chia lợi nhuận mà Công ty được hưởng từ việc bán các bất động sản tại Dự án với tỷ lệ 55% của lợi nhuận gộp thu từ Dự án trừ đi các loại chi phí (gồm chi phí bán hàng, phí dự phòng, thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp) và tỷ lệ vốn góp thực tế của Công ty TNHH World Eye Vision.

- (iii) Phản ánh số tiền đặt cọc mua căn hộ, liền kề, biệt thự... của các khách hàng tại các dự án do Công ty phân phối. Các khoản đặt cọc này sẽ được bù trừ vào giá trị thanh toán đợt 1 theo điều khoản Hợp đồng mua bán.

**19. VAY NGẮN HẠN**

Chi tiêu	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị VND	trả nợ VND			Giá trị VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn	100,000,000,000	-	170,000,000,000	100,000,000,000	170,000,000,000	170,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>170,000,000,000</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>170,000,000,000</b>	<b>170,000,000,000</b>

Vay ngắn hạn bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay bà Nguyễn Thanh Bình	-	100,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	30,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	140,000,000,000	-
	<b>170,000,000,000</b>	<b>100,000,000,000</b>

Các khoản vay ngắn hạn của Công ty được vay bằng đồng VND để bổ sung vốn thực hiện các hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản vay này có thời hạn vay không quá 12 tháng, được đảm bảo bằng tài sản thế chấp và lãi vay được thỏa thuận theo từng lần nhận nợ.

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
	<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>130,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>12,899,194,890</b>	<b>183,357,720,430</b>
Phát hành cổ phiếu	81,000,000,000	-	-	-	81,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	217,109,090,620	217,109,090,620
Chia cổ tức	39,000,000,000	-	-	(139,517,702,106)	(100,517,702,106)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>250,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>12,899,194,890</b>	<b>260,949,108,944</b>	<b>523,848,303,834</b>
Phát hành cổ phiếu (i)	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	625,000,000,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	297,004,274,301	297,004,274,301
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	21,710,909,062	(21,710,909,062)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	(32,566,363,593)	(32,566,363,593)
Chi khác	-	-	-	(892,826,692)	(892,826,692)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>375,000,000,000</b>	<b>34,610,103,952</b>	<b>502,783,283,898</b>	<b>1,412,393,387,850</b>

- (i) Trong kỳ, Công ty đã tăng bổ sung 250 tỷ đồng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 1682/2017/NQ ngày 12 tháng 12 năm 2017 về việc thông qua phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán 25 triệu cổ phần (giá trị mỗi cổ phần là 10.000 đồng).
- (ii) Công ty thực hiện trích Quỹ đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 với số tiền lần lượt là 21.710.909.062 đồng và 32.566.363.593 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06 tháng 4 năm 2018.

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14 ngày 2 tháng 3 năm 2018, vốn điều lệ của Công ty là 500 tỷ đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

Chữ sở hữu/Cổ đông	Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 14		Vốn đã góp cuối kỳ	Vốn đã góp đầu kỳ
	VND	%	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể Kỳ	255.734.560.000	51,15%	255.734.560.000	204.778.800.000
Vietnam Master Holding 2 Limited	60.000.000.000	12,00%	60.000.000.000	-
Vietnam Enterprise Investment Limited	35.000.000.000	7,00%	35.000.000.000	-
Amersham Industries Limited	20.250.000.000	4,05%	20.250.000.000	-
Aquila SPC LTD	7.204.800.000	1,44%	7.204.800.000	-
Cổ đông là thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát và người liên quan	24.147.250.000	4,83%	24.147.250.000	24.147.250.000
Các cổ đông khác	97.663.390.000	19,53%	97.663.390.000	21.073.950.000
	<b>500.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>250.000.000.000</b>

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50.000.000	25.000.000
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1,390,541,454,277</b>	<b>883,000,449,737</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	927,974,385,319	883,000,449,737
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	462,567,068,958	-
	<b>1,390,541,454,277</b>	<b>883,000,449,737</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 28)</b>	<b>598,467,186,990</b>	<b>284,717,636,744</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	554,694,379,670	528,491,950,745
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	384,158,449,630	-
	<b>938,852,829,300</b>	<b>528,491,950,745</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	7,911,374,569	26,955,415,738
Các khoản chi phí bán hàng khác	77,164,264	-
	<b>7,988,538,833</b>	<b>26,955,415,738</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17,230,000	5,425,235,783
Chi phí nhân công	43,907,774,651	16,644,395,300
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,070,768,385	2,133,715,041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,572,593,038	8,202,028,190
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13,423,614,346	18,660,789,075
	<b>73,991,980,420</b>	<b>51,066,163,389</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	1,991,758,722	373,799,593
Lãi cho vay	523,150,685	-
Lãi chênh lệch tỷ giá trong thanh toán	130,854,578	-
Khác	-	6,742
	<b>2,645,763,985</b>	<b>373,806,335</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Khấu hao tài sản cố định	477,409,540	-
Các khoản bị phạt do hủy đặt cọc dự án	150,000,000	879,900,000
Phạt chậm nộp, chậm kê khai thuế	301,979,303	801,499,885
Các khoản khác	210,394,710	51,480,402
	<b>1,139,783,553</b>	<b>1,732,880,287</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>371,540,288,765</b>	<b>271,604,583,348</b>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1,139,783,555	872,880,290
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>372,680,072,320</b>	<b>272,477,463,638</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	74,536,014,464	54,495,492,728
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>74,536,014,464</b>	<b>54,495,492,728</b>



Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>297,004,274,301</b>	<b>217,109,090,620</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)	32,000,000,000	32,566,363,593
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>265,004,274,301</b>	<b>184,542,727,027</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	47,131,333	21,197,946
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>5,623</b>	<b>8,706</b>

Công ty quyết định trình bày chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Theo đánh giá của Công ty, việc trình bày thêm chỉ tiêu này trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2018 cùng với việc trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2018 của Công ty sẽ giúp người đọc báo cáo tài chính có thông tin đầy đủ hơn về hiệu quả hoạt động của Công ty mẹ nói riêng và toàn Công ty nói chung.

**28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

*Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	Cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	Cùng tập đoàn
và các thành viên thuộc Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và người liên quan	

*Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	32,759,971,452	3,305,311,708
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	243,410,068,540	275,667,635,962
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	9,530,981,716	2,234,754,102
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	87,272,728
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	824,345,991	48,681,818
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	25,370,182	68,668,718
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	2,986,437,665	-
	<b>598,467,186,990</b>	<b>284,717,636,744</b>
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	157,944,586,195	132,011,169,829
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4,686,026,262	14,023,528,516
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	66,409,235,259	49,243,123,914
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	-	2,780,704,013
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	6,295,234,938	11,896,752,055
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	71,395,379,934	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	21,014,444,968	17,272,727
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	144,209,181,818	-
	<b>788,717,735,730</b>	<b>259,215,674,968</b>
	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
<b>Góp vốn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	50,955,760,000	99,273,800,000

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2018 (Tiếp**  
**theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	12,591,833,641	1,420,370,425
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	27,907,200	30,535,591
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	-	1,589,450,955
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	83,126,606,578	-
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	51,292,156	-
	<b>95,797,639,575</b>	<b>3,040,356,971</b>
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	-	4,783,722,658
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	901,717,390	1,215,718,314
	<b>901,717,390</b>	<b>5,999,440,972</b>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	315,000,000,000	220,000,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	-
	<b>345,000,000,000</b>	<b>220,000,000,000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	64,541,873,140	73,318,200,742
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	3,713,226,474	12,308,638,827
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	38,480,514,133	17,529,688,180
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4,332,931,966	5,592,431,128
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	36,409,900	189,722,900
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	5,047,738,427	-
	<b>116,152,694,040</b>	<b>108,938,681,777</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	51,686,675,162
	-	<b>51,686,675,162</b>

*Handwritten signature*

Nguyễn Quốc Hưng  
 Người lập biểu

*Handwritten signature*

Lê Thị Lan  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyển  
 Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 01 năm 2019