

**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2019**

---

Tháng 4 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2019**

---

Tháng 4 năm 2019

## **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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 27

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Thể kỷ (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho quý 1 năm 2019.

### **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
Ông Nguyễn Đức Vui	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Ủy viên
Ông Nguyễn Thọ Tuyển	Ủy viên
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên

#### **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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho quý 1 năm 2019, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

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

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

- 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thọ Tuyên**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 19 tháng 4 năm 2019



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

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>1,830,006,840,008</b>	<b>1,678,371,811,888</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>99,503,041,711</b>	<b>322,785,384,428</b>
1. Tiền	111		99,503,041,711	322,785,384,428
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,079,189,903,633</b>	<b>894,504,065,731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	674,316,115,278	682,721,841,425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	135,405,339,712	11,920,898,155
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	276,737,751,006	207,130,628,514
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7,269,302,363)	(7,269,302,363)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>648,699,988,270</b>	<b>459,866,859,977</b>
1. Hàng tồn kho	141		648,699,988,270	459,866,859,977
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2,613,906,394</b>	<b>1,215,501,752</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	2,417,155,681	1,215,501,752
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		196,750,713	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>768,553,990,385</b>	<b>649,937,833,974</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>571,189,965,777</b>	<b>482,052,153,009</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	571,189,965,777	482,052,153,009
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>149,197,876,789</b>	<b>141,156,529,934</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	132,669,632,866	138,707,457,445
- Nguyên giá	222		144,224,697,910	148,172,635,005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11,555,065,044)	(9,465,177,560)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		187,559,300	223,761,872
- Nguyên giá	225		460,800,000	460,800,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(273,240,700)	(237,038,128)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	16,340,684,623	2,225,310,617
- Nguyên giá	228		20,131,733,121	5,175,247,505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,791,048,498)	(2,949,936,888)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>26,494,887,174</b>	<b>19,720,849,068</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	26,494,887,174	19,720,849,068
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>21,671,260,645</b>	<b>7,008,301,963</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	21,671,260,645	7,008,301,963
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2,598,560,830,393</b>	<b>2,328,309,645,862</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2019

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>1,029,436,872,501</b>	<b>839,065,836,690</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>927,162,670,566</b>	<b>836,906,097,565</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	197,443,653,483	116,002,550,628
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	21,063,700,045	17,482,414,455
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16	42,771,761,161	91,112,112,818
4. Phải trả người lao động	314		56,407,322,744	59,927,164,887
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	43,093,085,200	42,146,502,195
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4,624,409,296	8,231,035,939
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	278,540,371,600	296,055,997,090
8. Vay ngắn hạn	320	19	247,000,000,000	170,000,000,000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36,218,367,037	35,948,319,553
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>102,274,201,935</b>	<b>2,159,739,125</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	2,274,201,935	2,159,739,125
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	100,000,000,000	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,569,123,957,892</b>	<b>1,489,243,809,172</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1,569,123,957,892</b>	<b>1,489,243,809,172</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800,000,000,000	500,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800,000,000,000	500,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		150,000,000,000	375,000,000,000
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(1,080,000)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		35,486,162,332	35,160,215,370
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		559,576,860,746	555,710,804,993
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		480,384,858,031	240,409,450,154
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		79,192,002,715	315,301,354,839
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		24,062,014,814	23,372,788,809
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2,598,560,830,393</b>	<b>2,328,309,645,862</b>

Nguyễn Quốc Hưng  
Người lập biểu

Lê Thị Lan  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 3 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2019**

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm 2019	Năm 2018
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>22</b>	<b>387,485,717,578</b>	<b>302,899,066,925</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>387,485,717,578</b>	<b>302,899,066,925</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	23	238,605,325,680	165,548,176,204
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>148,880,391,898</b>	<b>137,350,890,721</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	81,648,126	171,235,188
7. Chi phí tài chính	22		4,263,369,863	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,263,369,863	-
8. Chi phí bán hàng	25	24	199,253,322	5,779,468,917
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	43,862,693,891	35,203,517,114
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b>	<b>30</b>		<b>100,636,722,948</b>	<b>96,539,139,878</b>
11. Thu nhập khác	31		261,657,051	97,772,273
12. Chi phí khác	32		682,323,011	399,570,211
<b>13. (Lỗ)/ Lãi khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(420,665,960)</b>	<b>(301,797,938)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>100,216,056,988</b>	<b>96,237,341,940</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	20,212,598,157	19,508,643,746
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>80,003,458,831</b>	<b>76,728,698,194</b>
17.1. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty mẹ			79,192,002,715	76,011,897,813
17.2. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát			811,456,116	716,800,381
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>1,261</b>	<b>2,790</b>

**Nguyễn Quốc Hưng**  
Người lập biểu

**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Thọ Tuyển**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ I NĂM 2019**

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>100,216,056,988</b>	<b>96,237,341,940</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	02		2,967,201,666	1,240,495,419
- Các khoản dự phòng	03		-	980,612,741
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(62,986,740)	(140,070,324)
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>103,120,271,914</b>	<b>98,318,379,776</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(274,020,401,383)	(122,886,348,995)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(188,833,128,293)	(1,171,184,080)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		136,645,091,704	(103,151,364,162)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(15,864,612,611)	(425,089,807)
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1,348,483,333)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(48,881,347,709)	(32,187,864,874)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,500,000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(287,835,626,378)</b>	<b>(162,851,955,475)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(12,508,623,079)	(13,878,839,446)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(210,000,000,000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	210,000,000,000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		62,986,740	67,343,051
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(12,445,636,339)</b>	<b>(13,811,496,395)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhân vốn góp của chủ sở hữu	31		-	625,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33		105,000,000,000	3,000,000,000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(28,000,000,000)	(100,000,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>76,998,920,000</b>	<b>528,000,000,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(223,282,342,717)</b>	<b>351,336,548,130</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>322,785,384,428</b>	<b>61,267,919,898</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>99,503,041,711</b>	<b>412,604,468,028</b>

**Nguyễn Quốc Hưng**  
Người lập biểu

**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thọ Tuyên**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Bất động sản Thể 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 15 ngày 19 tháng 3 năm 2019.

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 và hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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;
- Cung cấp dịch vụ khai thác giá trị gia tăng trên mạng internet và viễn thông;
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cổng thông tin (trừ hoạt động báo chí); và
- Hoạt động môi giới bản quyền, tư vấn dịch vụ quyền tác giả, quyền liên quan.

**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 nắm 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, nghiên 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho quý 1 năm 2019.

**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 hợp nhất giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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.



### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 1 năm 2019. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ hoạt động phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **Lãi từ giao dịch mua rẻ**

Lãi từ giao dịch mua rẻ là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của các công ty con tại ngày phát sinh nghiệp vụ mua so với giá phí hợp nhất kinh doanh. Lãi từ giao dịch mua rẻ được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại thời điểm phát sinh.

### **Tiền**

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

### **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 chủ yếu 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)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30
Máy móc thiết bị	3
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.

**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 thuần.

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**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	28,960,906,041	5,583,123,307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	70,542,135,670	317,202,261,121
	<b><u>99,503,041,711</u></b>	<b><u>322,785,384,428</u></b>

**5. 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	168,531,870,156
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ	163,329,690,751	83,126,606,578
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	86,760,913,254	61,661,483,507
Công ty Cổ phần VMF	46,239,992,938	86,239,992,938
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	23,891,987,116	26,268,475,059
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15,856,578,109	15,798,263,316
Công ty Cổ phần Khai Sơn	7,199,270,713	36,130,085,422
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise	7,399,732,261	7,399,732,261
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội - Geleximco	1,334,884,246	15,263,676,038
Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	3,228,353,997	6,486,882,187
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển FLC Hạ Long	2,310,428,143	2,629,592,433
Các khoản phải thu khách hàng khác	148,232,413,594	173,185,181,530
	<b><u>674,316,115,278</u></b>	<b><u>682,721,841,425</u></b>
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b><u>165,101,289,696</u></b>	<b><u>83,458,328,023</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẪN HẠN**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Bà Ngô Thùy Dương	130,000,000,000	-
Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Tây Hồ	1,078,980,000	
Công ty Cổ phần CONSGROUP	-	9,355,163,980
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế Kỷ	901,717,390	901,717,390
Các đối tượng khác	3,424,642,322	1,664,016,785
	<b>135,405,339,712</b>	<b>11,920,898,155</b>
<b>Trả trước người bán là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>901,717,390</b>	<b>901,717,390</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nam Hồng (i)	114,842,575,022	23,441,015,836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (ii)	84,243,701,475	75,181,130,714
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise (iii)	11,800,807,194	11,800,807,194
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	5,391,000,324	5,391,000,324
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	2,500,000,000	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384,300,000	384,300,000
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	387,089,367	15,661,274,581
Ký quỹ, ký cược	48,102,946,228	67,791,585,428
Phải thu khác	9,085,331,396	7,479,514,437
	<b>276,737,751,006</b>	<b>207,130,628,514</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược (v)	571,189,965,777	482,052,153,009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	568,271,025,174	479,960,025,174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	406,600,000,000	315,000,000,000
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	400,000,000	10,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ khách sạn Soleil	22,550,000,000	25,600,000,000
+ Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	58,974,025,174	58,974,025,174
+ Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	30,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Khai Sơn	13,800,000,000	18,000,000,000
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn	7,500,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	400,000,000	400,000,000
+ Các đối tượng khác	28,047,000,000	21,986,000,000
- Ký cược, ký quỹ khác	2,918,940,603	2,092,127,835
	<b>571,189,965,777</b>	<b>482,052,153,009</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b> <b>(chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>436,600,000,000</b>	<b>345,000,000,000</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.

Doanh thu thu được từ phần Dự án hợp tác sau khi trừ 5% chi phí bán hàng sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ 70-30. Công ty TNHH Nam Hồng chịu trách nhiệm đối với tất cả các khoản chi phí khác của phần Dự án hợp tác ngoài chi phí bán hàng phân bổ cho các bên. Ngoài khoản tiền góp vốn và chi phí bán hàng phân bổ, Công ty không phải chịu thêm bất kỳ khoản tiền chi phí nào khác.

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. 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. 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 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 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.

**8. NỢ XẤU**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu khó có khả năng thu hồi</b>	<b>8,166,991,660</b>	<b>897,689,297</b>	<b>8,166,991,660</b>	<b>897,689,297</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	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tây Hồ	106,244,294	-	106,244,294	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thăng Long	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	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp Hà Nội	39,683,691	-	39,683,691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	45,898,815	-	45,898,815	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long	1,740,000,000	870,000,000	1,740,000,000	870,000,000
Công ty Cổ phần dịch vụ Bất động sản Sao Việt	55,378,595	27,689,297	55,378,595	27,689,297

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 hợp nhất giữa niên độ.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản (i)	602,538,819,189	-	447,532,625,040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	46,054,451,362	-	12,334,234,937	-
Công cụ, dụng cụ	106,717,719	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>648,699,988,270</b>	<b>-</b>	<b>459,866,859,977</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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	455,286,842	483,197,705
Chi phí sửa chữa văn phòng	22,844,076	857,500
Chi phí thuê văn phòng	1,295,149,459	591,645,790
Chi phí khác	643,875,304	139,800,757
	<b>2,417,155,681</b>	<b>1,215,501,752</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ	5,455,188,750	4,008,879,020
Chi phí sửa chữa văn phòng	4,489,943,738	2,621,375,351
Chi phí truyền thông Cenhomes	9,167,090,730	
Chi phí trả trước dài hạn khác	2,559,037,427	378,047,592
	<b>21,671,260,645</b>	<b>7,008,301,963</b>

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số đầu kỳ	110,684,934,984	35,900,000	34,188,353,273	3,263,446,748	148,172,635,005
Mua sắm mới	-	-	2,894,705,455	1,253,843,066	4,148,548,521
Thanh lý, nhượng bán	(8,096,485,616)	-	-	-	(8,096,485,616)
Số cuối kỳ	<b>102,588,449,368</b>	<b>35,900,000</b>	<b>37,083,058,728</b>	<b>4,517,289,814</b>	<b>144,224,697,910</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số đầu kỳ	121,523,592	23,675,981	7,362,111,519	1,957,866,468	9,465,177,560
Trích khấu hao trong kỳ	835,603,359	2,991,666	1,065,072,446	186,220,013	2,089,887,484
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<b>957,126,951</b>	<b>26,667,647</b>	<b>8,427,183,965</b>	<b>2,144,086,481</b>	<b>11,555,065,044</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số cuối kỳ	<b>101,631,322,417</b>	<b>9,232,353</b>	<b>28,655,874,763</b>	<b>2,373,203,333</b>	<b>132,669,632,866</b>
Số đầu kỳ	<b>110,563,411,392</b>	<b>12,224,019</b>	<b>26,826,241,754</b>	<b>1,305,580,280</b>	<b>138,707,457,445</b>

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.695.092.425 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.695.092.425 đồng).

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số đầu kỳ	-	4,832,974,769	342,272,736	5,175,247,505
Mua sắm mới	-	6,860,000,000	-	6,860,000,000
Tăng khác	8,096,485,616	-	-	8,096,485,616
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8,096,485,616</b>	<b>11,692,974,769</b>	<b>342,272,736</b>	<b>20,131,733,121</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số đầu kỳ	-	2,792,887,761	157,049,127	2,949,936,888
Trích khấu hao trong kỳ	-	812,588,882	28,522,728	841,111,610
Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>3,605,476,643</b>	<b>207,208,213</b>	<b>3,791,048,498</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8,096,485,616</b>	<b>8,087,498,126</b>	<b>135,064,523</b>	<b>16,340,684,623</b>
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>-</b>	<b>2,040,087,008</b>	<b>185,223,609</b>	<b>2,225,310,617</b>

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 3 năm 2019 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 2018: 58.860.000 đồng).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
- Mua sắm (i)	15,214,208,498	15,769,759,350
- Xây dựng cơ bản (ii)	11,280,678,676	3,951,089,718
	<b>26,494,887,174</b>	<b>19,720,849,068</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.

14. 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 Nam Hồng - TNHH	102,058,320,000	102,058,320,000	-	-
Công ty Cổ phần Nhà rề 24H	3,069,189,196	3,069,189,196	3,241,149,985	3,241,149,985
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	5,496,389,509	5,496,389,509	4,332,931,966	4,332,931,966
Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Ngọc Land	2,741,361,240	2,741,361,240	5,879,077,674	5,879,077,674
Công ty Cổ phần Bất động sản CORE REALTY	982,085,183	982,085,183	4,065,361,301	4,065,361,301
Các đối tượng khác	83,096,308,355	83,096,308,355	98,484,029,702	98,484,029,702
	<b>197,443,653,483</b>	<b>197,443,653,483</b>	<b>116,002,550,628</b>	<b>116,002,550,628</b>
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>6,337,915,202</b>	<b>6,337,915,202</b>	<b>13,574,730,720</b>	<b>13,574,730,720</b>



**15. 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	9,572,124,801
Khách mua căn hộ dự án Đông Sơn	1,794,615,500	1,806,785,024
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	2,238,952,238	1,675,976,693
Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam	-	780,026,412
Công ty Cổ phần Khai Sơn	-	909,929,250
Các đối tượng khác	7,458,007,506	2,737,572,275
	<b>21,063,700,045</b>	<b>17,482,414,455</b>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)	-	-

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

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	10,363,509,657	19,317,772,219	19,827,350,657	9,853,931,219
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47,699,167,391	20,065,310,707	47,531,517,439	20,230,274,421
Thuế thu nhập cá nhân	33,049,435,770	18,043,747,762	38,411,157,689	12,682,025,843
Các loại thuế khác	-	1,375,083,743	1,369,554,065	5,529,678
<b>Cộng</b>	<b>91,112,112,818</b>	<b>58,801,914,431</b>	<b>107,139,579,850</b>	<b>42,771,761,161</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí môi giới phải trả cho sàn liên kết	39,264,243,715	42,104,862,195
Chi phí phải trả khác	3,828,841,485	41,640,000
	<b>43,093,085,200</b>	<b>42,146,502,195</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	395,855,624	228,541,107
Bảo hiểm xã hội	219,639,033	529,092,758
Nhận tiền góp vốn (i)	168,049,784,150	168,049,784,150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land (i)	143,049,784,150	143,049,784,150
- Công ty TNHH World Eye Vision (ii)	25,000,000,000	25,000,000,000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	99,030,861,427	117,561,428,990
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,720,000,000	4,630,000,000
Phải trả khác	8,124,231,366	5,057,150,085
	<b>278,540,371,600</b>	<b>296,055,997,090</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2,274,201,935	2,159,739,125
	<b>2,274,201,935</b>	<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 572,19 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 VÀ DÀI 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	170,000,000,000	170,000,000,000	105,000,000,000	28,000,000,000	247,000,000,000	247,000,000,000
Vay dài hạn	-	-	100,000,000,000	-	100,000,000,000	100,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>170,000,000,000</b>	<b>170,000,000,000</b>	<b>205,000,000,000</b>	<b>28,000,000,000</b>	<b>347,000,000,000</b>	<b>347,000,000,000</b>

Chi tiết các khoản vay gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>247,000,000,000</b>	<b>170,000,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội (i)	30,000,000,000	30,000,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (ii)	172,000,000,000	140,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa (iii)	45,000,000,000	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (iv)	100,000,000,000	-
	<b>347,000,000,000</b>	<b>170,000,000,000</b>

- (i) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đông Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/352851/HĐTD ngày 21 tháng 12 năm 2018 có hạn mức 30 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn vay là 225 ngày. Lãi suất vay 8,7%/năm; lãi suất áp dụng thả nổi điều chỉnh 03 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên là ngày 01 tháng 3 năm 2019. Khoản vay được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sản kinh doanh dịch vụ, thương mại tầng 01 tòa J, tòa H và tòa K thuộc khu chung cư cao tầng CT7 thuộc dự án Tổ hợp chung cư cao tầng – NCG Residential, khu đô thị Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.



- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VPB-CENLAND ngày 03 tháng 10 năm 2018 với hạn mức 200 tỷ đồng được sử dụng để tài trợ và bù đắp tiền ký quỹ, đặt cọc/tiền đảm bảo đã thanh toán trong vòng không quá 01 tháng theo các hợp đồng môi giới trước thời điểm ký hợp đồng này; tài trợ tiền lương thưởng hoa hồng phục vụ hoạt động kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực; tài trợ tiền thanh toán giữa Công ty và Công ty TNHH Nam Hồng và bù đắp các khoản đã thanh toán của Công ty theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG về Dự án Đầu tư xây dựng khu thể thao, trường học, công trình công cộng, khu đô thị phường Đồng Kỵ tại phường Đồng Kỵ, xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 29 tháng 12 năm 2018, số tiền 140 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 29 tháng 12 năm 2019. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 29 tháng 01 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 29 tháng 03 năm 2019. Ngày rút vốn lần thứ hai là ngày 21 tháng 2 năm 2019, số tiền 60 tỷ đồng để bù đắp một phần theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 21 tháng 2 năm 2020. Lãi suất vay 9,5%/năm được điều chỉnh 01 tháng một lần, kì điều chỉnh đầu tiên là ngày 21 tháng 03 năm 2019. Nợ gốc được trả 03 tháng một lần và trả thành 4 kỳ, kỳ trả đầu tiên là ngày 21 tháng 05 năm 2019.

Tài sản đảm bảo của khoản vay 140 tỷ là Văn phòng làm việc tầng 2,3 thuộc Tổ hợp căn hộ cao cấp và văn phòng làm việc Dolphin Plaza, số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tài sản đảm bảo của khoản vay 60 tỷ là 27 Quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Ngọc Dương Riverside.

- (iii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay từng lần số 02/2019-HĐCVTL/NHCT126-CTYCPBĐSTHEKY ngày 25 tháng 3 năm 2019 với số tiền cho vay tối đa là 62 tỷ đồng, được sử dụng để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ thực hiện phương án đầu tư nhà ở liền kề lô LK5-1 và lô LK9, khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 26 tháng 3 năm 2019, số tiền 30 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 26 tháng 3 năm 2020. Ngày rút vốn lần thứ hai là ngày 28 tháng 3 năm 2019, số tiền 15 tỷ đồng. Thời hạn vay 12 tháng, ngày đáo hạn là ngày 28 tháng 3 năm 2020. Lãi suất vay 9,5%/năm. Nợ gốc được trả trong 11 kỳ, số tiền trả mỗi lần theo thông báo của ngân hàng.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là 52 Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa.

- (iv) Vay trung hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/352851/HĐTD ngày 29 tháng 1 năm 2019 với hạn mức là 200 tỷ đồng, được sử dụng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 344 lô đất phân lô tại khu đô thị phường Đồng Kỵ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh của Công ty TNHH Nam Hồng. Ngày rút vốn lần đầu là ngày 31 tháng 01 năm 2019, số tiền 100 tỷ đồng. Thời hạn vay tối đa là 16 tháng kể ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay 9,5%/năm. Nợ gốc được trả theo lịch theo thông báo của ngân hàng sau khi kết thúc thời gian ân hạn.

Tài sản đảm bảo của khoản vay là 72 Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phường Đồng Kỵ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
<b>Kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2018</b>								
Số dư đầu kỳ trước	250,000,000,000	-	-	12,899,194,890	296,505,582,950	18,934,946,333	578,339,724,173	
Phát hành cổ phiếu	250,000,000,000	375,000,000,000	-	-	-	-	625,000,000,000	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	76,011,897,813	716,800,381	76,728,698,194	
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>500,000,000,000</b>	<b>375,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>12,899,194,890</b>	<b>372,517,480,763</b>	<b>19,651,746,714</b>	<b>1,280,068,422,367</b>	
<b>Kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31/03/2019</b>								
Số dư đầu kỳ này	500,000,000,000	375,000,000,000	-	35,160,215,370	555,710,804,993	23,372,788,809	1,489,243,809,172	
Phát hành cổ phiếu (i)	300,000,000,000	(225,000,000,000)	-	-	(75,000,000,000)	-	-	
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	79,192,002,715	811,456,116	80,003,458,831	
Trích lập các quỹ	-	-	-	325,946,962	(325,946,962)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(122,230,111)	(122,230,111)	
Chi tiền mua cổ phiếu	-	-	(1,080,000)	-	-	-	(1,080,000)	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>800,000,000,000</b>	<b>150,000,000,000</b>	<b>(1,080,000)</b>	<b>35,486,162,332</b>	<b>559,576,860,746</b>	<b>24,062,014,814</b>	<b>1,569,123,957,892</b>	

(i) Trong kỳ, Công ty đã tăng bổ sung 300 tỷ đồng vốn điều lệ theo Quyết định số 14/2019/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị về kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.



**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 15 ngày 19 tháng 3 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
<b>Cổ phiếu</b>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80,000,000	50,000,000
+) <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**21. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN****Bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam; do vậy, Công ty không có bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý ngoài Việt Nam.

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty tổ chức các hoạt động kinh doanh theo từng lĩnh vực trên cơ sở các công ty con hoạt động tương đối riêng biệt.

Hoạt động theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm các bộ phận như sau:

- Các dịch vụ liên quan đến môi giới bất động sản;
- Các dịch vụ khác;

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 3 năm 2019**

	<u>Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản</u>	<u>Dịch vụ khác</u>	<u>Loại trừ nội bộ và điều chỉnh</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền	95,248,181,722	4,254,859,989	-	99,503,041,711
Các khoản phải thu ngắn hạn	1,175,488,351,536	40,764,559,203	(137,063,007,106)	1,079,189,903,633
Hàng tồn kho	636,052,623,839	12,647,364,431	-	648,699,988,270
Tài sản ngắn hạn khác	2,425,860,083	188,046,311	-	2,613,906,394
Các khoản phải thu dài hạn	571,189,965,777	-	-	571,189,965,777
Tài sản cố định	148,416,953,606	791,741,362	(10,818,179)	149,197,876,789
Tài sản dở dang dài hạn	25,458,325,721	1,036,561,453	-	26,494,887,174
Đầu tư tài chính dài hạn	40,000,000,000	-	(40,000,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	20,927,170,667	744,089,978	-	21,671,260,645
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>2,715,207,432,951</b>	<b>60,427,222,727</b>	<b>(177,073,825,285)</b>	<b>2,598,560,830,393</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	1,034,426,179,621	29,799,498,051	(137,063,007,106)	927,162,670,566
Nợ dài hạn	102,274,201,935	-	-	102,274,201,935
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>1,136,700,381,556</b>	<b>29,799,498,051</b>	<b>(137,063,007,106)</b>	<b>1,029,436,872,501</b>

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản</b>				
Tiền	317,170,114,465	5,615,269,963	-	322,785,384,428
Các khoản phải thu ngắn hạn	970,442,086,745	48,049,583,390	(123,987,604,404)	894,504,065,731
Hàng tồn kho	451,455,855,917	8,411,004,060	-	459,866,859,977
Tài sản ngắn hạn khác	1,215,501,752	-	-	1,215,501,752
Các khoản phải thu dài hạn	482,052,153,009	-	-	482,052,153,009
Tài sản cố định	141,060,446,533	109,606,125	(13,522,724)	141,156,529,934
Tài sản dở dang dài hạn	18,684,287,615	1,036,561,453	-	19,720,849,068
Đầu tư tài chính dài hạn	40,000,000,000	-	(40,000,000,000)	-
Tài sản dài hạn khác	6,552,335,253	455,966,710	-	7,008,301,963
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>	<b>2,428,632,781,289</b>	<b>63,677,991,701</b>	<b>(164,001,127,128)</b>	<b>2,328,309,645,862</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	925,142,809,684	35,750,892,285	(123,987,604,404)	836,906,097,565
Nợ dài hạn	2,159,739,125	-	-	2,159,739,125
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>	<b>927,302,548,809</b>	<b>35,750,892,285</b>	<b>(123,987,604,404)</b>	<b>839,065,836,690</b>

**Kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2019**

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản VND	Dịch vụ khác VND	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	433,710,073,846	32,701,208,426	(78,925,564,694)	387,485,717,578
Doanh thu nội bộ	66,137,050,073	12,788,514,621	(78,925,564,694)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>499,847,123,919</b>	<b>19,912,693,805</b>	<b>-</b>	<b>387,485,717,578</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>333,032,124,330</b>	<b>28,563,417,802</b>	<b>(78,928,269,239)</b>	<b>282,667,272,893</b>
- Giá vốn hàng bán	295,670,450,618	21,782,271,980	(78,847,396,918)	238,605,325,680
- Chi phí bán hàng	199,253,322	-	-	199,253,322
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	37,162,420,390	6,781,145,822	(80,872,321)	43,862,693,891
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>166,814,999,589</b>	<b>(8,650,723,997)</b>	<b>2,704,545</b>	<b>104,818,444,685</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				81,648,126
Chi phí tài chính				(4,263,369,863)
Lỗ khác				(420,665,960)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>100,216,056,988</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				20,212,598,157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>80,003,458,831</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Kết quả kinh doanh hợp nhất quý 1 năm 2018**

	Dịch vụ môi giới và chuyển nhượng bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ và điều chỉnh	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Doanh thu</b>				
Tổng doanh thu thuần	242,468,175,937	60,430,890,988	-	302,899,066,925
Doanh thu nội bộ	44,520,701,751	14,231,228,904	(58,751,930,655)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>286,988,877,688</b>	<b>74,662,119,892</b>	<b>-</b>	<b>302,899,066,925</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	<b>108,926,588,920</b>	<b>31,789,981,133</b>	<b>(3,365,679,332)</b>	<b>137,350,890,721</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				171,235,188
Chi phí không phân bổ				(40,982,986,031)
Lỗ khác				(301,797,938)
<b>Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>96,237,341,940</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				19,508,643,746
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>76,728,698,194</b>

**22. 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>387,485,717,578</b>	<b>302,899,066,925</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	311,682,577,419	279,879,078,839
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	52,472,847,995	23,019,988,086
Doanh thu dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	19,912,693,805	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	3,417,598,359	-
	<b>387,485,717,578</b>	<b>302,899,066,925</b>
<b>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 26)</b>	<b>755,020,958</b>	<b>157,682,455,325</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn môi giới bất động sản	194,296,528,625	146,289,878,627
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	34,254,812,575	19,258,297,577
Giá vốn dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	9,063,125,135	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê văn phòng	990,859,345	-
	<b>238,605,325,680</b>	<b>165,548,176,204</b>

**24. 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 nhân công	175,953,588	1,423,385,587
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	-	4,296,779,280
Các khoản chi phí bán hàng khác	23,299,734	59,304,050
	<b>199,253,322</b>	<b>5,779,468,917</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,234,970,284	96,428,184
Chi phí nhân công	25,087,001,732	21,762,067,450
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,127,147,661	958,382,828
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6,270,375,725	4,883,699,400
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9,143,198,489	7,502,939,252
	<b>43,862,693,891</b>	<b>35,203,517,114</b>

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>79,192,002,715</b>	<b>76,011,897,813</b>
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (VND)	-	-
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>79,192,002,715</b>	<b>76,011,897,813</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	62,808,989	27,247,191
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>1,261</b>	<b>2,790</b>

**26. 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:*

<b><u>Bên liên quan</u></b>	<b><u>Mối quan hệ</u></b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	Công ty mẹ của Công ty
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	



**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

*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 Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	-	157,682,455,325
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	349,431,188	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	405,589,770	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	-	-
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	1,465,373,802	-
	<b>755,020,958</b>	<b>157,682,455,325</b>
<b>Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	43,747,271	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	3,784,030,897	2,720,474,178
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể Kỳ	717,015,971	436,978,667
	<b>4,544,794,139</b>	<b>3,157,452,845</b>

*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 Tập đoàn Thể kỳ	10,264,261	28,531,972
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỳ	163,329,690,751	83,126,606,578
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỳ	538,971,235	170,274,160
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	90,652,259	51,292,156
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	475,547,983	71,725,684
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	656,163,207	9,897,473
	<b>165,101,289,696</b>	<b>83,458,328,023</b>
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ	901,717,390	901,717,390
	<b>901,717,390</b>	<b>901,717,390</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỳ	5,496,389,509	8,009,289,955
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỳ	542,327,238	517,702,338
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỳ	299,198,455	5,047,738,427
	<b>6,337,915,202</b>	<b>13,574,730,720</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	406,600,000,000	315,000,000,000
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30,000,000,000	30,000,000,000
	<b>436,600,000,000</b>	<b>345,000,000,000</b>



\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Quốc Hưng**  
Người lập biểu



\_\_\_\_\_  
**Lê Thị Lan**  
Kế toán trưởng



\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Thọ Tuyển**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 4 năm 2019

