

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO KỶ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG
KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 Nguyễn Anh Hương	Ủy viên
Ông Lê Xuân Nga	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

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
Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Chu Hữu Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Nga	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2019)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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
- 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 giữa niên độ 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 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 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc 

Ngày 12 tháng 8 năm 2019



BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế kỷ (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2019, từ trang 04 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

Đặng Chí Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0030-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 12 tháng 8 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, Quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số	
			cuối kỳ	đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.719.875.506.905	1.469.530.097.504
I. Tiền	110	4	196.501.878.524	274.788.860.733
1. Tiền	111		196.501.878.524	274.788.860.733
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.075.042.836.239	742.340.601.536
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	824.048.924.261	611.456.393.218
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	14.251.916.213	11.408.561.139
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	9.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	233.613.608.830	125.847.260.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(6.371.613.065)	(6.371.613.065)
III. Hàng tồn kho	140	11	446.883.547.853	451.427.489.086
1. Hàng tồn kho	141		446.883.547.853	451.427.489.086
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.447.244.289	973.146.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	1.447.244.289	973.146.149
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		672.023.299.994	667.023.112.984
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		431.295.373.959	481.361.313.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	431.295.373.959	481.361.313.009
II. Tài sản cố định	220		137.659.174.453	135.251.273.072
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	129.151.681.158	134.698.643.379
- Nguyên giá	222		141.160.876.047	142.951.675.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.009.194.889)	(8.253.032.282)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	8.507.493.295	552.629.693
- Nguyên giá	228		9.344.387.658	1.247.902.042
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(836.894.363)	(695.272.349)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		37.648.390.955	5.614.765.426
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	37.648.390.955	5.614.765.426
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	50.520.000.000	40.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		50.520.000.000	40.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		14.900.360.627	4.795.761.477
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	14.900.360.627	4.795.761.477
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.391.898.806.899	2.136.553.210.488

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, Quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01a-DN


Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính


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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		829.339.390.935	724.159.822.638
I. Nợ ngắn hạn	310		826.062.524.840	722.000.083.513
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	121.973.011.434	124.381.472.977
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	13.696.915.216	13.707.420.279
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	82.843.028.495	78.290.607.461
4. Phải trả người lao động	314		67.128.237.214	51.220.585.888
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		7.712.093.183	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.513.736.907	3.310.297.747
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	192.180.296.343	245.983.352.314
8. Vay ngắn hạn	320	20	297.044.060.000	170.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		41.971.146.048	35.106.346.847
II. Nợ dài hạn	330		3.276.866.095	2.159.739.125
1. Phải trả dài hạn khác	337	19	3.276.866.095	2.159.739.125
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.562.559.415.964	1.412.393.387.850
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.562.559.415.964	1.412.393.387.850
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		64.310.531.382	34.610.103.952
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		548.249.964.582	502.783.283.898
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		377.292.557.267	205.779.009.597
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		170.957.407.315	297.004.274.301
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.391.898.806.899	2.136.553.210.488


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	904.844.021.758	450.577.916.237
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		904.844.021.758	450.577.916.237
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	631.942.222.262	249.352.186.035
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		272.901.799.496	201.225.730.202
6. Doanh thu hoạt động tài chính		21	122.186.633	2.265.431.655
7. Chi phí tài chính		22	12.169.472.465	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	12.169.472.465	-
8. Chi phí bán hàng		25	3.537.061.141	7.592.134.505
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	42.761.903.278	32.650.042.132
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		214.555.549.245	163.248.985.220
11. Thu nhập khác		31	109.848.206	178.522.272
12. Chi phí khác		32	741.447.580	545.633.797
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(631.599.374)	(367.111.525)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		213.923.949.871	162.881.873.695
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		51	42.966.542.556	32.841.624.046
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		170.957.407.315	130.040.249.649

Trần Thị Nhung
Người lập biểu

Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, Quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		213,923,949,871	162,881,873,695
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		3,897,784,621	1,563,560,122
Các khoản dự phòng	03		-	980,612,741
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05		(122,186,633)	(2,222,503,107)
Chi phí lãi vay	06		12,169,472,465	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		229,869,020,324	163,203,543,451
Thay đổi các khoản phải thu	09		(143,136,295,653)	(626,377,661,776)
Thay đổi hàng tồn kho	10		4,543,941,233	(91,795,312,977)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(24,208,293,600)	(59,865,238,096)
Thay đổi chi phí trả trước	12		(10,578,697,290)	(1,878,189,036)
Tiền lãi vay đã trả	14		(12,169,472,465)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(50,866,029,421)	(28,868,294,697)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13,925,500,000)	(38,958,900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(20,471,326,872)	(645,620,112,031)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(34,960,821,970)	(13,629,363,978)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	72,727,273
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9,500,000,000)	(643,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	768,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(140,520,000,000)	-
6. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		122,186,633	2,149,775,834
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(184,858,635,337)	113,593,139,129
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	625,000,000,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(1,080,000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		205,000,000,000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(77,955,940,000)	(100,000,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		127,042,980,000	525,000,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(78,286,982,209)	(7,026,972,902)
Tiền đầu kỳ	60		274,788,860,733	23,516,535,898
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70		196,501,878,524	16,489,562,996


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng


Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019

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

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ,
phường Láng Hạ, Quận Đống Đa,
thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 09a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 16 ngày 06 tháng 5 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số cán bộ, công nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 1.666 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.331 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 04 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
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Ngôi Sao Toàn Cầu	Hà Nội	51.00%	51.00%	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 quản 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, nghiệp vụ 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 quản cáo bất động sản
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hà Nội	51.00%	51.00%	Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản, đầu tư quyền sử dụng đất

Bên cạnh đó, Công ty có các Chi nhánh hoạt động tại các tỉnh thành bao gồm: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Thanh Hóa, Nghệ An, Đà Nẵng, Nha Trang, Cần Thơ, Đồng Nai và 01 văn phòng đại diện tại Hàn Quốc.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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 giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng 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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng 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 giữa niên độ 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.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	30
Phương tiện vận tải	6
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất vô thời hạn, 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. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất vô thời hạn

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 giữa niên độ, 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.

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời gian của hợp đồng cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá 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, bắt 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 chỉ 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	11.683.798.887	3.778.403.869
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	184.818.079.637	271.010.456.864
	196.501.878.524	274.788.860.733

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu kỳ</u>		
	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	50,520,000,000	-	50,520,000,000	40,000,000,000	-	40,000,000,000
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	25,500,000,000	-	25,500,000,000	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 Cổ phần M&I Thế kỷ	1,020,000,000	-	1,020,000,000	-	-	-

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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
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
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	Hoạt động kinh doanh không có lãi	Chưa thành lập công ty

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 29.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	168.531.870.156	168.531.870.156
Phải thu khách hàng Dự án Đồng Kỳ	160.892.250.931	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỳ	111.262.984.355	83.126.606.578
Công ty TNHH Gamuda Land Vietnam	96.782.110.011	61.661.483.507
Công ty Cổ phần VMF	46.014.153.354	86.239.992.938
Công ty Cổ phần Hồng Lam Xuân Thành	42.363.589.116	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Sơn	22.373.972.812	26.268.475.059
Công ty Cổ phần Bất động sản Belleville Hà Nội	15.279.192.391	15.798.263.316
Công ty Cổ phần Khai Sơn	1.808.217.591	36.130.085.422
Các khoản phải thu khách hàng khác	158.740.583.544	133.699.616.242
	824.048.924.261	611.456.393.218
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	141.053.063.714	95.797.639.575

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Công ty Cổ phần CONSGROUP	11.287.131.138	9.355.163.980
Các đối tượng khác	2.964.785.075	2.053.397.159
	14.251.916.213	11.408.561.139
Trả trước người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	-	901.717.390

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn với số tiền 9,5 tỷ đồng phản ánh số tiền Công ty cho Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Đại Nam Sơn vay không lãi suất theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/CENLAND-DAINAMSON ngày 08 tháng 3 năm 2019 với hạn mức vay tối đa là 27,5 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán gốc vay là ngày 31 tháng 8 năm 2019 theo Phụ lục ngày 31 tháng 7 năm 2019.

502
3 T
WH
IT
NA
TP

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Nam Hồng	2.062.459.488	23.441.015.836
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Anh (i)	71.242.419.829	75.181.130.714
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Hà Nội Sunrise (ii)	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 TNHH Giải pháp và Công nghệ An Thịnh	384.300.000	384.300.000
Bà Ngô Thùy Dương (iii)	130.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên (iv)	12.722.621.995	9.578.039.581
Phải thu khác	114.673.471	70.966.595
	233.718.282.301	125.847.260.244
b. Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược (v)	431.295.373.959	481.361.313.009
<i>Trong đó:</i>		
- Tiền đảm bảo làm tổng đại lý phân phối các dự án	429.720.025.174	479.960.025.174
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	276.600.000.000	315.000.000.000
+ 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	11.700.000.000	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
+ Tập đoàn Geleximco - Công ty Cổ phần	280.000.000	10.000.000.000
+ Các đối tượng khác	21.716.000.000	21.986.000.000
- Ký cược, ký quỹ khác	1.575.348.785	1.401.287.835
	431.295.373.959	481.361.313.009
Phải thu khác là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	306.600.000.000	345.000.000.000

(i) 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/m² 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/m² 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.

(ii) 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



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

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.

- (iii) Phản ánh số tiền mua lại cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Lilaha từ bà Ngô Thùy Dương theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1208/2018HĐCNCP-Lilaha ngày 28 tháng 12 năm 2018. Theo đó, bà Ngô Thùy Dương đồng ý chuyển nhượng cho Công ty 8.400.000 cổ phần với số tiền 450 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán là 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.
- (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.

10. 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
Phải thu khó có khả năng thu hồi	6.371.613.065	-	6.371.613.065	
a) Quá hạn trên 3 năm				
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	-
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	-
b) Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm				
Công ty Cổ phần Đầu tư Bảo Việt	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 giữa niên độ.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dư phòng VND	Giá gốc VND	Dư phòng VND
Hàng hóa bất động sản (i)	414.129.332.081	-	447.532.625.040	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	32.754.215.772	-	3.894.864.046	-
Cộng	446.883.547.853	-	451.427.489.086	-

- (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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, tại 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã thế chấp 71 thửa đất tại phường Đồng Kỳ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh với giá trị 148.410.080.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thái Hà; Công ty cũng đã thế chấp 43 lô đất tại Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa với giá trị 121.166.550.000 đồng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đa.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	343.217.448	380.642.859
Chi phí sửa chữa văn phòng	203.093.282	857.500
Chi phí thuê văn phòng	900.933.559	591.645.790
	1.447.244.289	973.146.149
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	8.403.484.142	2.846.930.540
Chi phí sửa chữa văn phòng	5.982.698.097	1.570.783.346
Chi phí trả trước dài hạn khác	514.178.388	378.047.591
	14.900.360.627	4.795.761.477

13. 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
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	110.684.934.984	29.535.189.637	2.731.551.040	142.951.675.661
Mua sắm mới	1.655.211.800	2.894.705.455	1.755.768.747	6.305.686.002
Phân loại lại sang tài sản cổ định vô hình	(8.096.485.616)	-	-	(8.096.485.616)
Số cuối kỳ	104.243.661.168	32.429.895.092	4.487.319.787	141.160.876.047
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	121.523.592	6.430.271.381	1.701.237.309	8.253.032.282
Trích khấu hao trong kỳ	1.719.892.013	1.769.586.612	266.683.982	3.756.162.607
Số cuối kỳ	1.841.415.605	8.199.857.993	1.967.921.291	12.009.194.889
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu kỳ	110.563.411.392	23.104.918.256	1.030.313.731	134.698.643.379
Số cuối kỳ	102.402.245.563	24.230.037.099	2.519.398.496	129.151.681.158

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 2.880.661.942 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.870.532.949 đồng).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	TSCĐ vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số đầu kỳ	-	873.174.769	374.727.273	1.247.902.042
Tăng do phân loại lại từ tài sản hữu hình	8.096.485.616	-	-	8.096.485.616
Số cuối kỳ	8.096.485.616	873.174.769	374.727.273	9.344.387.658
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số đầu kỳ	-	519.291.409	175.980.940	695.272.349
Trích khấu hao trong kỳ	-	79.167.468	62.454.546	141.622.014
Số cuối kỳ	-	598.458.877	238.435.486	836.894.363
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số đầu kỳ	-	353.883.360	198.746.333	552.629.693
Số cuối kỳ	8.096.485.616	274.715.892	136.291.787	8.507.493.295

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 6 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).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Mua sắm (i)	30.607.147.866	1.663.675.708
Xây dựng cơ bản (ii)	7.041.243.089	3.951.089.718
	37.648.390.955	5.614.765.426

- (i) Phản ánh giá trị của phần mềm quản lý Công ty đang đầu tư để đưa vào sử dụng trong thời gian tới.
- (ii) Phản ánh chi phí để hình thành tài sản cố định trong tương lai cho mục đích văn phòng làm việc và sàn thương mại.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẪN 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	91.671.503.696	91.671.503.696	64.541.873.140	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi Sao Mới	14.744.573.208	14.744.573.208	38.480.514.133	38.480.514.133
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.248.578.785	4.248.578.785	3.713.226.474	3.713.226.474
Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thế kỷ	414.954.065	414.954.065	5.047.738.427	5.047.738.427
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế Kỷ	252.557.200	252.557.200	4.332.931.966	4.332.931.966
Các đối tượng khác	10.640.844.480	10.640.844.480	8.265.188.837	8.265.188.837
	121.973.011.434	121.973.011.434	124.381.472.977	124.381.472.977
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	111.708.404.878	111.708.404.878	116.152.694.040	116.152.694.040

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẪN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Mỹ Đình	9.572.124.801	9.572.124.801
Khách hàng mua căn hộ dự án Đông Sơn	-	1.806.785.024
Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	2.834.465.098	1.675.976.693
Khách hàng mua căn hộ dự án Gia Phú	401.879.345	401.879.345
Công ty TNHH Phần mềm thông minh VNSTART	162.000.000	-
Các đối tượng khác	726.445.972	250.654.416
	13.696.915.216	13.707.420.279

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu kỳ	Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ
		Số phải nộp	Số đã nộp	
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.764.128.369	51.025.176.759	39.282.986.716	18.506.318.412
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.012.413.011	42.966.542.556	50.866.029.421	36.112.926.146
Thuế thu nhập cá nhân	27.514.066.081	40.577.197.098	39.867.479.242	28.223.783.937
Các loại thuế khác	-	1.128.719.167	1.128.719.167	-
Cộng	78.290.607.461	135.697.635.580	131.145.214.546	82.843.028.495

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	229.891.813	62.577.296
Nhận tiền góp vốn	25.000.000.000	168.049.784.150
- Công ty Cổ phần Bất động sản Galaxy Land	-	143.049.784.150
- Công ty TNHH World Eye Vision (i)	25.000.000.000	25.000.000.000
Tiền đặt cọc mua căn hộ (ii)	165.440.564.251	77.785.970.868
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.298.013.750	-
Phải trả khác	211.826.529	85.020.000
	192.180.296.343	245.983.352.314
b) Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.276.866.095	2.159.739.125
	3.276.866.095	2.159.739.125

- (i) 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.

- (ii) 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.

20. VAY NGẮN HẠN

	<u>Số đầu kỳ</u>		<u>Trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	170.000.000.000	170.000.000.000	205.000.000.000	77.955.940.000	297.044.060.000	297.044.060.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Hà Nội (i)	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà (ii)	-	-	100.000.000.000	2.305.940.000	97.694.060.000	97.694.060.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	140.000.000.000	140.000.000.000	60.000.000.000	68.000.000.000	132.000.000.000	132.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Đồng Đa (iv)	-	-	45.000.000.000	7.650.000.000	37.350.000.000	37.350.000.000
	170.000.000.000	170.000.000.000	205.000.000.000	77.955.940.000	297.044.060.000	297.044.060.000

125
JG
IEM
DIT
N
-T

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo) MẪU SỐ B 09a-DN

- (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 bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và sản phẩm 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 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỳ.
- (ii) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà số 01/2019/352851/HĐTD ngày 29/01/2019 với hạn mức 200.000.000.000 VNĐ 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 với tổng diện tích là 39.306,93 m². Thời gian vay tối đa 16 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn là 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời hạn vay là từ ngày giải ngân đến ngày 31 tháng 5 năm 2020. Lãi suất cho vay là 9,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần vào các ngày 01 tháng 01 và ngày 01 tháng 07 hàng năm. Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền sử dụng đất của 71 thửa đất, địa chỉ tại phường Đồng Kỵ, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.
- (iii) 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.
- Tài sản đảm bảo của khoản vay là Văn phòng làm việc tầng 2 và tầng 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.
- (iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa theo hợp đồng số 02/2019-HĐCVTL/NHCT126-CTYCPBĐSTHEKY ngày 25 tháng 3 năm 2019. Số tiền cho vay tổng giá trị không quá 62.000.000.000 VNĐ sử dụng để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp 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, tỉnh Thanh Hóa. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất khoản vay vốn là 9,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 43 lô đất tại Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

10 - C
TY
IỮ H
TE
1M
2. HA

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2018						
Số dư đầu kỳ trước	250.000.000.000	-	-	12.899.194.890	260.949.108.944	523.848.303.834
Phát hành cổ phiếu	250.000.000.000	375.000.000.000	-	-	-	625.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	130.040.249.649	130.040.249.649
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	21.710.909.062	(21.710.909.062)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.566.363.593)	(32.566.363.593)
Số dư cuối kỳ trước	500.000.000.000	375.000.000.000	-	34.610.103.952	336.712.085.938	1.246.322.189.890
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019						
Số dư đầu kỳ này	500.000.000.000	375.000.000.000	-	34.610.103.952	502.783.283.898	1.412.393.387.850
Phát hành cổ phiếu (i)	300.000.000.000	(225.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	170.957.407.315	170.957.407.315
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	29.700.427.430	(29.700.427.430)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	(20.790.299.201)	(20.790.299.201)
Chi tiền mua cổ phiếu (i)	-	-	(1.080.000)	-	-	(1.080.000)
Số dư cuối kỳ này	800.000.000.000	150.000.000.000	(1.080.000)	64.310.531.382	548.249.964.582	1.562.559.415.964

- (i) Theo Nghị quyết số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt tại Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 01 năm 2019, Công ty đã bổ sung vốn góp của chủ sở hữu 300 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 với số tiền 75 tỷ đồng và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số tiền 225 tỷ đồng. Đồng thời, Công ty cũng mua lại 108 cổ phiếu quỹ tương đương 1.080.000 đồng do số cổ phiếu lẻ phát sinh.
- (ii) Công ty thực hiện trích Quỹ đầu tư phát triển và trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2018 với số tiền lần lượt là 29.700.427.430 VND đồng và 20.790.299.201 đồng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 5 năm 2019, vốn điều lệ của Công ty là 800 tỷ đồng.

Cổ phiếu

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ		
+) Cổ phiếu phổ thông	108	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	79.999.892	50.000.000

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

22. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

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

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty trong kỳ là kinh doanh bất động sản bao gồm tư vấn, môi giới và chuyển nhượng bất động sản, theo đó thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Doanh thu, giá vốn theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 23 và số 24.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	904.844.021.758	450.577.916.237
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu môi giới bất động sản	591.840.033.778	448.337.883.126
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	304.426.854.166	2.240.033.111
Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng	8.577.133.814	-
	904.844.021.758	450.577.916.237
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	190.696.572.291	183.574.949.662

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn môi giới bất động sản	393.190.894.348	247.306.521.652
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	236.226.175.506	2.045.664.383
Giá vốn cho thuê văn phòng	2.525.152.408	-
	631.942.222.262	249.352.186.035

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí quảng cáo, khuyến mại	1.263.950.338	7.561.569.709
Các khoản chi phí bán hàng khác	2.273.110.803	30.564.796
	3.537.061.141	7.592.134.505
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.282.739.351	4.597.607.012
Chi phí nhân công	17.259.518.639	11.304.286.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.596.055.742	1.357.364.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.700.203.644	7.851.432.506
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.923.385.902	7.539.351.344
	42.761.903.278	32.650.042.132

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.172.587.864	4.597.607.012
Chi phí nhân công	266.914.917.754	144.440.041.477
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.897.784.621	1.563.560.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.399.712.993	131.629.433.613
Chi phí khác	16.916.453.667	7.363.720.448
	442.301.456.899	289.594.362.672

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	12.169.472.465	-
	12.169.472.465	-

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	213.923.949.871	162.881.873.695
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	908.762.909	1.326.246.535
Thu nhập chịu thuế	214.832.712.780	164.208.120.230
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	42.966.542.556	32.841.624.046
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	42.966.542.556	32.841.624.046

29. 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

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

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	124.121.965.029	163.865.530.242
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	62.442.977.857	19.709.419.420
Công ty cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	3.062.672.539	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế kỷ	582.040.223	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	24.545.455	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	355.371.188	-
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	107.000.000	-
	190.696.572.291	183.574.949.662
Giá trị hàng mua và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	97.730.556.608	81.225.012.574
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	32.075.224.747	22.606.691.554
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế kỷ	-	213.131.283
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	5.299.045.502	4.216.560.325
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thế kỷ	4.091.974.578	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ	4.472.823.262	4.434.587.816
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thế kỷ	107.673.451	757.052.535
	143.777.298.148	113.453.036.087
Góp vốn vào Công ty con		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	9.500.000.000	-
Công ty Cổ phần M&I Thế kỷ	1.020.000.000	-
	10.520.000.000	-
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.044.475.000	2.174.196.000

00 / TT HỮU TT JAN TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỂ KỶ
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (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
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	111.262.984.355	83.126.606.578
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	29.044.141.937	12.591.833.641
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	235.542.615	51.292.156
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thể kỷ	59.486.500	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	27.000.000	27.907.200
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	33.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ gia tăng Bất động sản Thể kỷ	390.908.307	-
	141.053.063.714	95.797.639.575
Trả trước người bán		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	-	901.717.390
	-	901.717.390
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Bất động sản Ngôi sao Toàn Cầu	91.671.503.696	64.541.873.140
Công ty Cổ phần Truyền thông và Giải trí Ngôi sao mới	14.744.573.208	38.480.514.133
Công ty Cổ phần Dịch vụ Gia tăng Bất động sản Thể kỷ	414.954.065	5.047.738.427
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	4.248.578.785	3.713.226.474
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể kỷ	314.000.924	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thể kỷ	252.557.200	4.332.931.966
Công ty Cổ phần Dịch vụ Golf và Lữ hành Thể kỷ	62.237.000	36.409.900
	111.708.404.878	116.152.694.040
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Bất động sản Cen Sài Gòn	688.947.570	-
	688.947.570	-
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thể Kỷ	276.600.000.000	315.000.000.000
Công ty Cổ phần Dolphin 2 Việt Nam	30.000.000.000	30.000.000.000
	306.600.000.000	345.000.000.000

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phí tiền tệ


Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ không bao gồm số tiền khoảng 3,3 tỷ VND, là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong kỳ mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.


31. THÔNG TIN KHÁC

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.599.998.920.000 VND. Mục đích sử dụng vốn bao gồm: thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án tại khu đô thị phường Đồng Kỳ, tỉnh Bắc Ninh; thanh toán cho khoản vay đến hạn; thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng Dự án Làng Việt kiều quốc tế tại Hải Phòng; bổ sung vốn lưu động.

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày 30 tháng 06 năm 2019 và đến ngày phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.


Trần Thị Nhung
Người lập biểu


Lê Thị Lan
Kế toán trưởng



Nguyễn Thọ Tuyên
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2019